



**GRAD ZADAR**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
STAMBENE ZONE "VIDIKOVAC II"**

**Z A D A R**

**ZADAR, studeni 2010.**

**SADRŽAJ:**

**A. OPĆI DIO**

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata za odgovornu osobu i voditelja izrade Plana
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone Vidikovac II
- Zahtjevi (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) - čl. 79. stv 1 ZPUG-
- Objava o predhodnoj raspravi o nacrtu prijedloga Plana (čl. 83 stv.3 ZPUG)
- Zapisnik sa predhodne rasprave nacrtu prijedloga Plana
- Izvješće o prethodnoj raspravi nacrtu prijedloga Plana (čl. 84. stv.1 ZPUG)
- Objava za javni uvid i raspravu o prijedlogu Plana (čl. 86. ZPUG)
- Izvješće o javnom uvidu i raspravi o prijedlogu Plana (čl. 92. ZPUG)
- Mišljenja i suglasnosti temeljem čl. 94. ZOPUG

**B. TEKSTUALNI DIO PLANA**

<b>I. OBRAZLOŽENJE.....</b>	<b>6</b>
<b>UVOD.....</b>	<b>6</b>
<b>1. POLAZIŠTA.....</b>	<b>6</b>
1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru grada.....	6
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	7
1.1.2. Prostorno razvojne značajke.....	7
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost.....	7
1.1.4. Zaštitne prirodne, kulturno povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	9
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenost).....	9
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje.....	9
<b>2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....</b>	<b>10</b>
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja.....	10
2.1.1. Demografski razvoj.....	10
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	10
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura.....	11
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja.....	11
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja.....	11

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovnika, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina.....	11
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture.....	12
<b>3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA.....</b>	<b>12</b>
3.1. Program gradnje i uređenja prostora.....	12
3.2. Osnovna namjena prostora.....	13
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina.....	14
3.4. Prometna i ulična mreža.....	16
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža.....	16
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	23
3.6.1. Uvjeti i način gradnje.....	23
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kult.-pov. i amb. cjelina.....	25
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	25
3.8. Mjere zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti.....	26
<b>II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE.....</b>	<b>32</b>
<b>1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA.....</b>	<b>32</b>
1.1. Korištenje i namjena površina.....	32
1.2. Razgraničavanje površina javnih i drugih namjena.....	35
<b>2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI.....</b>	<b>36</b>
<b>3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI.....</b>	<b>37</b>
<b>4. UVJETI I NAČIN GRAĐENJA STAMBENO POSLOVNIH GRAĐEVINA.....</b>	<b>38</b>
4.1. Uvjeti smještaja stambeno poslovnih građevina.....	38
4.2. Način gradnje stambenih građevina.....	39
<b>5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA.....</b>	<b>40</b>
5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže.....	41
5.1.1. Ulična mreža.....	41
5.1.2. Površine za javni prijevoz.....	43

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

5.1.3.	Promet u mirovanju.....	43
5.1.4.	Javna parkirališta i garaže.....	44
5.1.5.	Trgovi i druge veće pješačke površine.....	45
5.2.	Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže.....	45
5.3.	Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže.....	46
5.3.1.	Vodovod.....	46
5.3.2.	Odvodnja.....	48
5.3.3.	Elektroopskrba.....	49
<b>6.</b>	<b>UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA.....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJETALNIH VRIJEDNOSTI.....</b>	<b>53</b>
7.1.	Mjere zaštite prirodnih vrijednosti.....	53
7.2.	Mjere zaštite kulturno-pov. cjelina i građevina i ambijetalnih vrijednosti.....	53
<b>8.</b>	<b>POSTUPANJE SA OTPADOM.....</b>	<b>53</b>
<b>9.</b>	<b>MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ.....</b>	<b>54</b>
9.1.	Zaštita tla.....	54
9.2.	Zaštita i poboljšanje kakvoće zraka.....	54
9.3.	Zaštita i poboljšanje kvalitete vode.....	55
9.4.	Zaštita od prekomjerne buke.....	55
9.5.	Mjere posebne zaštite.....	55
9.5.1.	Zaštita od požara.....	55
9.5.2.	Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti.....	56
9.5.3.	Mjere zaštite od potresa.....	57
<b>10.</b>	<b>MJERE PROVEDBE PLANA.....</b>	<b>57</b>
<b>III.</b>	<b>ZAVRŠNE ODREDBE.....</b>	<b>58</b>

**C. GRAFIČKI DIO PLANA**

-	Prikaz šireg područja	mj 1:5000
-	Prikaz šireg područja – PPU grada Zadra	mj 1:5000
0.	Postojeće stanje	mj: 1:1000
1.	Korištenje i namjena površina	mj: 1:1000
2.1.	Plan prometa	mj: 1:1000
2.2.	Energetski sustav i telekomunikacijska mreža	mj: 1:1000
2.3.	Vodoopskrbi sustav i odvodnja otpadnih voda	mj: 1:1000
3.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	mj: 1:1000
4.	Način i uvjeti gradnje	mj: 1:1000

## **I. OBRAZLOŽENJE**

### **UVOD**

Na temelju Prostornog plana uređenja Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“ br.04/04 i izmjene dopune istog br. 3/08) i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“ br. 3/06), Gradsko vijeće Grada Zadra na 27. sjednici održanoj 27. veljače 2009. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone „VIDIKOVAC II“ u Zadru. Odluka je objavljena u „Glasniku Grada Zadra“ broj 4/09.

Izrada Plana povjerena je poduzeću KONUS d.o.o. Dobropoljana, Zadar, ul. Zrinsko Frankopanska 38A .

### **1. POLAZIŠTA**

#### **1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja odnosno dijela naselja u prostoru grada Zadra**

Područje obuhvata nalazi u sjevernom dijelu Grada Zadra između ceste Hrvatskog Sabora i Put Nina.

Zona je omeđena grobljem Belafuža i zelenom zonom na svojoj krajnjoj južnoj strani, djelomično izgrađenim područjima manje gustoće stanovanja na južnoj i sjevernoj strani te na svojoj krajnjoj sjeverozapadnoj strani zonom manje gustoće stanovanja za koju je po PPU Grada Zadra izmjenama i dopunama predviđena izrada UPU -a VIDIKOVAC III.

Na istočnoj strani planirano je i izgrađeno područje izrazito visoke gustoće izgradnje .

Granica obuhvata određena je granicom neizgrađenog građevinskog područja mješovite – pretežito stambene namjene, opsega od cca 1,4 km, površine obuhvata 92.251 m<sup>2</sup>. Obuhvat planirane mješovite zone u potpunosti je neizgrađen i nenaseljen. Unutar granica obuhvata postoje samo bijeli putovi, nisko i visoko raslinje i jedna nedovršena, devastirana i protupravno izgrađena građevina.

Ovaj dio Grada Zadra je značajan u smislu povezivanja već formiranih i većim dijelom izgrađenih zona manje i visoke gustoće izgradnje sa drugim dijelovima grada, odnosno planiranim bi se prometnicama i novim sadržajima znatno oplemenilo predmetno područje te time povećala kvaliteta stanovanja kako za buduće naselje tako i za postojeću izgradnju.

### **1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru**

Predmetni urbanistički plan uređenja (u daljnjem tekstu "Plan") obuhvaća neizgrađenu i infrastrukturno zapuštenu i nesređenu površinu.

Namjera je investitora oplemeniti ovaj prostor na način da se izgrade građevine i prateći sadržaji u skladu s mješovitom zonom prema PPUG-u grada Zadra, koji unutar ove zone omogućava izgradnju stambenih, poslovnih, javnih i društvenih sadržaja.

Realizacija ovog Plana zajedno s realizacijom susjednog UPU-a „Vidikovac III“ podrazumijeva izgradnju i uređenje ovog dijela Grada na način da se povežu kako funkcionalno tako i prometno već postojeće odvojene zone manje, srednje i visoke gustoće izgradnje sa ostalim dijelovima Grada Zadra.

### **1.1.2. Prostorno razvojne značajke**

Realizacijom ovog Plana omogućit će se urbanističko-arhitektonska rješenja, koja će pozitivno utjecati na uređenje ovog dijela Grada Zadra te poboljšati infrastrukturne nedostatke koji su trenutno aktualni na ovom prostoru.

### **1.1.3. Infrastrukturna opremljenost**

#### **1.1.3.1. Prometna opremljenost područja**

Područje obuhvata Plana je u potpunosti neizgrađeno, u obuhvatu Plana ne postoje izgrađene prometnice, osim manjih prilaznih ulica uz rubne dijelove obuhvata, no te ulice svojim dimenzijama ne udovoljavaju osnovne uvjete za ceste definirane planom višeg reda. Planom je predviđena izgradnja nove prometne mreže koja se sastoji od ulica unutar budućeg naselja koje će se spojiti sa novoplaniranom sekundarnom gradskom prometnicom širine prometne trake 7,0 m koja će spojiti ulicu Put Bokanjca sa Putom Nina.

#### **1.1.3.2. Telekomunikacijska opremljenost**

Na području obuhvata Plana nema telekomunikacijskih vodova i telekomunikacijskih uređaja.

#### **1.1.3.3. Elektroenergetska opremljenost**

Na području obuhvata Plana ne postoje visokonaponski vodovi i elektroprijenosni uređaji. Planirane trafostanice će se kabelski priključiti na TS 110/35(20) kV "ZADAR CENTAR", a kasnije na novoplaniranu trafostanicu TS 110/35(20) kV "ŽMIRIĆI",

#### 1.1.3.4. Opremljenost vodoopskrbom i odvodnjom

##### 1.1.3.4.1. Vodoopskrba

Unutar obuhvata ovog Plana postoji izgrađeni magistralni čelični cjevovod Ø 500 mm koji se pruža u smjeru zapad – istok uz južnu granicu obuhvata Plana.

Postojeći cjevovod je projektiran i izveden 1982. i 1983. godine u skladu sa tadašnjim planovima i to GUP-om grada Zadra i PUP-om regulacije « Put Dikla».

Magistralni cjevovod je položen dijagonalno na buduću planiranu sekundarnu prometnicu koja je planirana PPU Grada Zadra odnosno izmjenama i dopunama PPU Grada Zadra.

Kako bi se osigurao zaštitni koridor za magistralni cjevovod isti će se trebati izmjestiti u nogostup buduće planirane sekundarne prometnice.

Kako se magistralni cjevovod nalazi u zoni niskog pritiska, ovim Planom predviđa se na posebnoj infrastrukturnoj čestici hidrostacija za podizanje tlaka na koju će se priključiti vodovodna mreža unutar obuhvata ovog Plana. Stanica će se spojiti na izmješteni magistralni cjevovod kako bi se osigurao dostatan pritisak. Naime, evidentno je da se spajanjem vodovodne mreže na magistralni cjevovod ne može osigurati propisani minimalni tlak na vanjskim hidrantima mreže s kotama terena višim od oko 43-44 m.n.m, a pogotovo ne na najvišim hidrantima unutrašnjih hidrantskih mreža pojedinih zgrada, dok će raspoloživi tlak za svakodnevnu potrošnju na najvišim katovima ovisiti o položaju i visini zgrade.

##### 1.1.3.4.2. Odvodnja

U zoni obuhvata ovog Plana, kao ni na širem području ne postoji javni sustav odvodnje otpadnih voda.

Prema idejnom projektu sustava odvodnje otpadnih voda «CENTAR» Zadar za predmetni obuhvat predviđen je razdjeli sustav odvodnje, otpadne vode iz područja ovog Plana spojile bi se na planirani javni sustav odvodnje u ulici Put Bokanjca. U pripremi je izrada projektne dokumentacije za kolektor visoke zone «Smiljevački kolektor» kojim bi se projektirao i budući sustav javne odvodnje u ulici Put Bokanjac.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje u ulici Put Bokanjca sanitarne otpadne vode u zoni obuhvata plana mogu se spojiti na javni sustav odvodnje u Ulici Fra Grge Martića.

U tu svrhu treba izgraditi dio javnog sustava odvodnje u Ulici Fra Grge Martića koji nedostaje.

Moguća mjesta spoja na Ulicu Fra Grge Martića prikazana su na Planu odvodnje (List 2.2.) i to ulicom Jerolima Mirkovića i ulicom Branimira Gušića.

Oborinske vode unutar pojedinih građevinskih čestica bi se do izgradnje javnog sustava odvodnje preko posebnog sustava kanala odvodile u okolni teren ili spajale na upojne bunare unutar pojedinih građevinskih čestica

Oborinske otpadne vode sa prometnica do izgradnje javnog sustava odvodnje bi se odvodile u susjedne građevinske čestice unutar obuhvata Plana i spajale na upojne bunare sve prema Planu odvodnje (List 2.2.)



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

Područje unutar obuhvata ovog Plana potencijalni je arheološki lokalitet, ostaci masivnih suhozida na kojima se nalaze ostaci keramike.

Odredbama plana će se prije izvođenja ikakvih radova predvidjeti rekognoscirane terena od strane ovlaštenih arheologa.

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

Za predmetno područje od važećih planova na snazi je Prostorni plan uređenja grada Zadra (PPUG) („Glasnik Grada Zadra“, broj 04/04 i izmjene i dopune istog broj 3/08).

PPUG-om Zadra prostor obuhvaćen ovim UPU-om planira se kao dio šire zone mješovite namjene koju čine zone različite gustoće stanovanja.

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar ove zone, PPUG-om Zadra mogu se graditi i građevine gospodarskih (trgovačkih, uslužnih, ugostiteljskih), javnih i društvenih sadržaja.

Obuhvat ovog Plana je definiran navedenim PPUG Zadar i iznosi 9,25 ha.

Temeljni razlozi za izradu UPU-a proizlaze iz potreba redefiniranja postojećih sadržaja i osmišljavanja novoplaniranih sadržaja unutar ovog prostora.

S obzirom da je ovim Planom predviđena gustoća stambene izgradnje 200-300 stanovnika /ha (veća gustoća), realno je očekivati maksimalnu izgrađenost što iznosi cca. 2400 stanovnika. To bi rezultiralo planiranjem cca 650 stanova i određen broj poslovnih i društvenih prostora. Taj broj može varirati ovisno o namjerama potencijalnih investitora.

Isto tako realno je za očekivati različitu gustoću stanovanja i izgrađenosti u pojedinim kazetama.

Ukoliko se građevine gospodarske, javne i društvene namjene grade unutar zone mješovite namjene (pretežno stambene) moraju svojom visinom, volumenom i tipom izgradnje biti usklađene sa susjednim građevinama uz poštivanje posebnih uvjeta koji se odnose na građevine gospodarske ili društvene djelatnosti iz PPUG-a Zadar.

Područje obuhvata ovog Plana se nalazi izvan zaštićenog obalnog područja mora (1000 m).

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

Prostor obuhvaćen ovim UPU-om nalazi se unutar zone šireg gradskog centra grada Zadra. Kao takav, a i zbog povoljne konfiguracije terena, atraktivan je položajem za stambene, poslovne i javne sadržaje.

Smješten između gradskih zona manje i srednje gustoće, omeđen zelenim zonama sa sjeverno zapadne i jugoistočne strane idealno je položen za kvalitetno projektiranje budućih sadržaja.

Gradnjom budućih javnih i poslovnih sadržaja oplemenit će postojeći prostor te omogućiti bolju opskrbu te druge javne usluge kako stanovnicima budućeg naselja tako i stanovnicima okolnih stambenih zona manje, srednje i visoke gustoće koji trenutno nemaju kvalitetno riješeno kako prometnu povezanost sa ostalim dijelovima grada tako i opskrbu te druge javne usluge.

Na planerskoj razini ograničenja proizlaze iz obveza navedenih u prethodnoj točki (1.1.5), i ukupno raspoloživih površina za izgradnju.

## **2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

### **2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja**

Planom se stvaraju pretpostavke za funkcionalni razvoj ovog dijela Grada, te njegovog optimalnog povezivanja sa postojećim izgrađenim i planiranim strukturama, kako bi tvorili skladnu prostornu cjelinu u pogledu gospodarske iskoristivosti, ekološke ravnoteže i kvalitete boravka.

Ovo će se ostvariti, između ostalog, planiranjem odgovarajuće prometne i komunalne infrastrukturne mreže, predviđanjem kompatibilnih uslužnih i rekreativnih sadržaja, te načinom izgradnje.

#### **2.1.1. Demografski razvoj**

Kako je već spomenuto, područje obuhvata je neizgrađeno. Ovaj prostor je arhitektonsko-urbanistički i infrastrukturno neuređen i predstavljao je na neki način arhitektonsku i infrastrukturnu barijeru za već izgrađene zone u tom dijelu grada.

Ostvarivanjem ovog Plana omogućit će se ciljani ustroj ovog prostora i otvorit će se mogućnosti za razvoj prvenstveno stambenog sadržaja pa tako i ostalih djelatnosti u funkciji stanovanja, javni i poslovni sadržaji povećat će kvalitetu življenja ne samo unutar obuhvata Plana već i okolnim već izgrađenim i neizgrađenim zonama te time pospješiti buduću izgradnju i komunalno opremanje okolnih gradskih zona, koje su u trenutku izrade ovog plana djelomično prometno i komunalno izolirane.

Predviđen ukupan broj stanovnika unutar obuhvata plana iznosi 2200 stanara i 200 zaposlenih.

#### **2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture**

Planirana mreža mreža definira buduće građevinske kazete u kojima će se razviti prvenstveno sadržaji stambenog karaktera s popratnim gospodarskim i društvenim sadržajima. Na taj način će se izbjeći stvaranje "spavaonice" i postaviti će se osnova za oblikovanje dinamičnog i zanimljivog prostora.

Struktura i profil prometno-pješačke mreže i mreže javnih zelenih površina omogućit će stvaranje ugodnog ambijenta te izravne veze žitelja i ostalih korisnika ovog prostora sa obližnjim športsko rekreacijskim, gospodarskim i javnim sadržajima.

Društveni i javni sadržaji mogu se pojaviti u sastavu stambene građevine unutar obuhvata ovog Plana, a isto tako mogu se graditi kao samostalne građevine.

Samostalni gospodarski objekti se također mogu graditi u skladu sa odrednicama ovog Plana.

### **2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura**

#### **2.1.3.1. Promet**

Planirana prometna mreža ima za cilj kvalitetno povezivanje budućih korisnika prostora unutar obuhvata Plana s okolnim stambenim zonama i planiranim športsko-rekreacijskim, gospodarskim, javnim i društvenim sadržajima.

#### **2.1.3.2. Vodoopskrba**

Vodoopskrba unutar obuhvata ovog Plana riješit će se tako da se osiguraju dovoljne količine vode za potrebe budućih korisnika prostora unutar obuhvata ovog Plana te za potrebe zaštite od požara.

#### **2.1.3.3. Odvodnja otpadnih voda**

Ovim Planom će se postaviti uvjeti za ekološki prihvatljivo rješenje svih otpadnih voda, koje će se rješavati priključenjem na javni sustav odvodnje prema posebnim Zakonima i propisima, te prema uvjetima iz PPUG Zadra.

### **2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja odnosno dijela naselja**

Kako je područje obuhvata neizgrađeno unutar područja obuhvata ovog Plana ne postoje nikakve potreba za očuvanje prostornih posebnosti odnosno nema prirodnih, povijesno kulturnih niti bilo kakve druge vrijednosti koje bi trebalo zaštititi.

## **2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja odnosno dijela naselja**

Osnovni cilj UPU-a jest, sukladno globalnoj namjeni određenoj PPUG-om Zadra, utvrditi namjenu, te suvslu i racionalnu organizaciju prostora uvažavajući pri tom sve zatečene pojedinosti razmatranog područja.

### **2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći planirani broj stanovnika, gustoća stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih ambijentalnih cjelina.**

Sadržaji koji će se ostvarivati ovim Planom proizlaze ponajprije iz osnovne prostorne namjene površina određene PPUG-om Zadra. Razvoj prostora sukladno planiranoj namjeni treba se odvijati na principu održivog razvoja, što podrazumijeva maksimalno racionalno korištenje prostora, vodeći brigu o postizanju ravnoteže između gospodarskih interesa i prirodnih mogućnosti i ograničenja po okolišu.

Osnovni uvjeti uređenja prostora su navedeni u točki 1.1.5. ovog Plana.

Ostvarivanjem ovog Plana omogućit će se kvalitetan smještaj većeg broja stanovnika na predmetnom području nego što je to danas moguće. Ovim bi se zadovoljio jedan od najosnovnijih zahtjeva kvalitetnog prostornog planiranja – približavanje gospodarskih, javnih i društvenih sadržaja većem broju ljudi.

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

Obzirom da je predmetno područje potencijalni arheološki lokalitet, odredbama ovog Plana će se predvidjeti potrebne mjere u svrhu zaštite arheoloških artefakata prije izvođenja ikakvih radova.

### 2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planirana prometna mreža postaviti će osnovnu strukturu ovog dijela naselja temeljem koje će se osmisliti prostor i definirati njegov sadržaj.

Obvezna je izgradnja električne, telekomunikacijske, vodoopskrbne i kanalizacijske mreže kako bi se unaprijedila kvaliteta korištenja ovog prostora.

#### 2.2.2.1. Vodoopskrba

Vodovodna mreža unutar obuhvata ovog Plana rješava se za konačno stanje izgrađenosti tako da se osiguraju dovoljne količine vode za sve potrebe budućih prostornih sadržaja, kao i za zadovoljenje protupožarne zaštite.

#### 2.2.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Planirani sustav odvodnje dimenzionirat će se za konačno stanje izgrađenosti za predmetnu zonu i susjedna područja koja će se eventualno priključiti na razdjelni sustav odvodnje koji bi se trebao izgraditi u predmetnoj zoni.

Sve otpadne vode s područja obuhvata ovog UPU-a odvest će se planiranom javnom kanalizacijskom mrežom na planirani javni sustav odvodnje u ulici Put Bokanjca.

U pripremi je izrada projektne dokumentacije za kolektor visoke zone „Smiljevački kolektor“ koja se jednim dijelom odnosi i na projektiranje javnog sustava odvodnje u ulici Put Bokanjca.

## 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor u okviru većeg dijela obuhvata UPU-a planiran je kao zona mješovite namjene (pretežno stanovanje). Isto tako je omogućena izgradnja samostalnih i kombiniranih građevina društvenog, upravnog, poslovnog i stambenog karaktera.

U skladu s tim ovim UPU-om planira se izgradnja stambenih građevina i stambeno poslovnih građevina koje bi u prizemlju i dijelom na prvom katu imali poslovne sadržaje, a na ostalim etažama isključivo kolektivno stanovanje.

U podzemnim etažama planiraju se garaže za smještaj automobila, drvarnice i skloništa.

U manjem dijelu obuhvata UPU-a moguće je graditi i nestambene zgrade društvenih djelatnosti kao što su objekti za predškolski odgoj, objekti školstva, kulture, zdravstva te vjerski objekti, moguća je također gradnja nestambenih građevina gospodarskih djelatnosti kao što su trgovačke, uslužne, servisne, turističko ugostiteljske, i sl. djelatnosti čija namjena nije u koliziji sa osnovnom namjenom prostora ili na bilo koji način smanjuje kvalitetu stanovanja.

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

Omogućava se gradnja pomoćnih građevina (garaže, spremišta i sl.) u funkciji glavne građevine kao i prenamjena istih u poslovne prostore uz posebne uvjete definirane ovim Planom.

Uz planirane građevine planiraju se i prateći sadržaji ( prometnice, parkirališta, pješačke površine, dječja igrališta i zelene površine i sl.)

Kako je područje unutar obuhvata plana u cijelosti neizgrađeno, predviđena je izgradnje potpuno nove prometne i komunalne infrastrukture.

Vlasnička struktura na području obuhvata je povoljna. Katastarske čestice zemlje su u najvećem dijelu povoljnog oblika za daljnje uređenje i za oblikovanje građevinskih čestica. Takva struktura omogućuje jednostavniji postupak parcelacije u svrhe oblikovanja građevinskih čestica.

U cilju provedbe Plana, planirane građevne kazete će se dijeliti na građevne čestice. U slučaju kada je potrebno urediti pristupne putove a koji nisu predviđeni ovim Planom, pristupni putovi će se projektirati i izvesti minimalne širine kolnika 6,0 m za dvosmjerne prometnice s pješačkim nogostupom od 1,6 m s obje strane prometnice.

### 3.2. Osnovna namjena prostora

Osnovna namjena površina dana je u grafičkom prilogu ovog Plana, list 1. korištenje i namjena površina. Unutar granica obuhvata UPU-a planiraju se slijedeće namjene površina:

- M1 – mješovita namjena (pretežno stambena)
- K2 – gospodarska namjena
- Z1- javne zelene površine
- Z – zaštitne zelene površine
- IS – površine infrastrukturnih sustava
- Ostale površine ( prometne i parkirališne površine, pješačke površine)

Tablica koja slijedi prikazuje planirane zone i njihov zahvat unutar područja obuhvata ovog Plana:

**Tablica 1.**

Namjena	Ukupna Površina (m <sup>2</sup> )	Postotak zone obuhvata (%)
Mješovita namjena – pretežno stambena (M1)	51.652	56
Društvena namjena (D1)	3.462	4
Gospodarska namjena (K2)	15.934	18
Zaštitne zelene površine (Z)	1.782	2
Infrastrukturne površine (IS)	330	-
Ostale površine (prometne i pješačke površine)	18.229	20
Ukupna površina	91.389	100

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR**

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

Način korištenja i uređenja pojedinih površina, kao i njihovo međusobno razgraničenje definirani su grafičkim prikazima Plana i Odredbama za provođenje.

**Tablica 2.** zadaje osnovne uvjete za gradnju građevina unutar obuhvata ovog Plana:

Oznaka Kasete	Namjena	Površina Kasete (m <sup>2</sup> )	Najviši koeficijent izgrađenost (kig)	Najviši (najmanji) koeficijent iskoristivost nadzemnih etaža (kissn)	Najviši ukupni koeficijent iskoristivost (kis)	Najviša visina građevine (m)
M1-1	Mješovita (pretežito stambena) -Građevina tip D	7.305	0,3	1,5 (1,4)	2,5	16
M1-2	Mješovita (pretežito stambena) -Građevina tip D	6.527	0,3	1,5 (1,4)	2,5	16
M1-3	Mješovita (pretežito stambena) -Građevina tip D	9.868	0,3	1,5( 1,4)	2,5	16
M1-4	Mješovita (pretežito stambena) -Građevina tip D	10.843	0,3	1,5 (1,4)	2,5	16
M1-5	Mješovita (pretežito stambena) -Građevina tip D	11.363	0,3	1,5 (1,4)	2,5	16
M1-6	Mješovita namjena (pretežito stambena) -GrađevinaTip D	5.746	0,3	1,5 (1,4)	2,5	16
D1	Društvena namjena	3.462	0,4	1,0 (1,0)	1,0	16
K2	Gospodarska -pretežito trgovačka	15.934	0,4	1,0 (1,0)	1,3	12
IS-1	Infrastrukturne površine trafostanica (TS)	60	0,5	0,5 (0,5)	0,5	-
IS-2	Infrastrukturne površine trafostanica (TS)	60	0,5	0,5 (0,5)	0,5	-
IS-3	Infrastrukturne površine trafostanica (TS)	60	0,5	0,5 (0,5)	0,5	-
IS-4	Infrastrukturne površine hidroforska stanica (HS)	150	0,5	0,5 (0,5)	0,5	-
<b>UKUPNO</b>		<b>71.378</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR**

**Tablica 3.** daje odnos udjela stambenih i poslovnih površina unutar obuhvata Plana.

Namjena	Površina unutar obuhvata Plana (m <sup>2</sup> )	Najviši koeficijent iskoristivost nadzemnih etaža (kis)	Udio poslovnog prostora (m <sup>2</sup> ) (%)	Udio stambenog prostora (m <sup>2</sup> ) (%)
Mješovita namjena (pretežito stambena) (M1)	51.652	1,5	15.496 (30%)	36.156 (70%)
Društvena namjena (D1)	3.462	1,0	3.462 (100%)	-
Gospodarska namjena (K2)	15.934	1,0	15.934 (100%)	-
Infrastrukturalne površine (IS)	330	0,5	330 (100%)	-
<b>UKUPNO</b>			<b>35.222 (45%)</b>	<b>36.156 (55%)</b>

Kapaciteti razvoja i izgradnje moraju biti primjereni raspoloživim površinama i kriterijima za njihovu izgradnju iz ovog Plana te iz prostornih planova višeg reda i ostalih važećih propisa. Sve sadržaje treba opskrbiti odgovarajućim infrastrukturnim priključcima, zelenim površinama i neophodnim pratećim sadržajima.

Prethodne tablice definiraju maksimalne kapacitete, što znači da razvojni parametri preneseni na građevinu u konačnosti mogu biti i manji.

Podrumske i suterenska etaže su dozvoljene na cijelom području obuhvata Plana.

Ostali uvjeti koji se moraju poštivati a koji proizlaze iz PPUG Zadar slijede:

**a) stambena građevina tip D**

Vrsta građevine	Samostojeća građevina
Min. površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	2000
Max. broj nadzemnih etaža	6
Bruto razvijena površina – BRP (m <sup>2</sup> )	> 1500

U slučaju izgradnje stambeno-poslovnih građevina, javne i privatne zelene površine, te površine za promet u mirovanju, ne mogu se koristiti kao prostori za skladištenje ili za bilo koji drugi tehnološki postupak vezan za proizvodnu i prerađivačku djelatnost.

**b) zgrade gospodarskih djelatnosti**

<b>Vrsta građevine</b>	<b>Samostojeća građevina</b>
Min. površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	2000
Max. broj nadzemnih etaža	3
Bruto razvijena površina – BRP (m <sup>2</sup> )	> 1500

**c) zgrade društvenih djelatnosti**

<b>Vrsta građevine</b>	<b>Samostojeća građevina</b>
Min. površina građevinske čestice (m <sup>2</sup> )	600
Max. broj nadzemnih etaža	5
Bruto razvijena površina – BRP (m <sup>2</sup> )	> 1500

**3.4. Prometna i ulična mreža**

Odabrana prometna i ulična mreža prostora obuhvaćenog ovim Planom uvjetovana je stanjem postojeće mreže u zoni obuhvata i mogućnostima njenog poboljšanja.

Planirana prometna mreža prikazana je u kartografskom prikazu Plana (List 2.1. infrastrukturni sustavi i mreže: plan prometnica) Sve planirane prometnice predviđene su za dvosmjerni promet vozila.

Buduća prometna mreža predmetnog prostora oslanjat će se na planiranu sekundarnu gradsku prometnicu koja će spojiti ul. Put Bokanjca sa ul. Put Nina.

Planirane ulice i prilazi trebaju omogućiti izravan pristup do budućih građevinskih čestica.

Visinske elemente trase prometnica treba prilagoditi postojećem terenu uz uvažavanje približnih kota nivelete danih u planu prometne mreže (List 2.1.). Na mjestima priključka novih prometnica na postojeće već izvedene prometnice.

Nivelacija planiranih građevina mora respektirati nivelacijske karakteristike terena i nivelete prometnica. Na raskrižjima i priključcima mreža prometnica primijenjeni su radijusi ruba kolnika 6,0 i 12,0 m.

Za sve građevine potrebno je riješiti parkiranje vozila unutar kazeta, na vlastitoj čestici, primjenom normativa utvrđenih ovim Planom, a prema PPUG Zadar.

**3.5. Komunalna infrastrukturna mreža**

**3.5.1. Vodoopskrba**

Unutar obuhvata ovog Plana postoji izgrađeni magistralni čelični cjevovod Ø 500 mm koji se pruža u smjeru zapad – istok uz južnu granicu obuhvata Plana.

Postojeći cjevovod je projektiran i izveden 1982. i 1983. godine u skladu sa tadašnjim planovima i to GUP-om grada Zadra i PUP-om regulacije « Put Dikla».

Magistralni cjevovod je položen dijagonalno na buduću planiranu sekundarnu prometnicu koja je planirana PPU Grada Zadra odnosno izmjenama i dopunama PPU Grada Zadra.

Kako bi se osigurao zaštitni koridor za magistralni cjevovod isti će se trebati izmjestiti u nogostup buduće planirane sekundarne prometnice.

Kako se magistralni cjevovod nalazi u zoni niskog pritiska, ovim Planom predviđa se na posebnoj infrastrukturnoj čestici hidrostacija za podizanje tlaka na koju će se priključiti



## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

vodovodna mreža unutar obuhvata ovog Plana. Stanica će se spojiti na izmješteni magistralni cjevovod kako bi se osigurao dostatan pritisak. Naime, evidentno je da se spajanjem vodovodne mreže na magistralni cjevovod ne može osigurati propisani minimalni tlak na vanjskim hidrantima mreže s kotama terena višim od oko 43-44 m.n.m, a pogotovo ne na najvišim hidrantima unutrašnjih hidrantskih mreža pojedinih zgrada, dok će raspoloživi tlak za svakodnevnu potrošnju na najvišim katovima ovisiti o položaju i visini zgrade.

### ANALIZA POTREBNIH KOLIČINA VODE

Potrošnja potrebnih količina vode iskazana je pregledno u narednoj tablici:

Tablica potrošnje vode

Oblik potrošnje	Jedinica potrošnje	Dnevna potrošnja (maksimalna) Qsp	Broj korisnika, površina i slično (na kraju planskog razdoblja)
Stambena građevina	l/dan/osobi	150	2200
Zaposlenici u poslovnim sadržajima	l/dan/osobi	20	200
Polijevanje zelenih površina	l/m <sup>2</sup>	1,5	14000 m <sup>2</sup>

Određivanje potrebnih količina vode

#### Potrebne količine sanitarne vode

Maksimalna dnevna količina vode

$$Q_{\max \text{ dnevno}} = 150 \times 2200/86400 + 20 \times 100/57600 + 1,5 \times 14000/86400$$
$$Q_{\max \text{ dnevno}} = 4,09 \text{ l/s}$$

Maksimalna satna količina vode

$K_h = 2,0$  – koeficijent satne neravnomjernosti

$$Q_{\max \text{ satno}} = K_h \cdot Q_{\max \text{ dnevno}} = 2,0 \times 4,09 = 8,18 \text{ l/s}$$

#### Potrebne količine za potrebe vodovoda i gubitke vode

Predviđeno 15% maksimalne dnevne potrošnje

$$Q_{VI} = 0,15 \cdot Q_{\max \text{ dnevno}} = 0,15 \cdot 4,09 = 0,61 \text{ l/s}$$

Protupožarna količina = 10 l/s

Ukupna maksimalna potrebna količina vode za vodoopskrbu

$$Q_{uk} = Q_{max\ satno} + Q_{vl} = 8,18 + 0,61 + 10 = 18,79 \text{ l/s}$$

### **Potrebne količine vode za gašenje požara vanjskim hidrantima**

Za obranu jednog objekata od požara predviđena su 2 nadzemna vanjska hidranta. Za slučaj požara osigurana je količina vode za istovremeni rad dva hidranta pojedinačnog kapaciteta 5,0 l/s tako da je ukupno  $q_{pož} = 10,0 \text{ l/s}$ .

Ukupno se u zoni predviđa do 10 hidranata na javnoj mreži i 4 na hidrantskoj mreži unutar kazeta.

Mjerodavni tlak (za gašenje požara) na priključnom hidrantu utvrđen je prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06)  $pp = 2,5 \text{ bara}$ .

Ostali uvjeti za izgradnju protupožarne hidrantske mreže prema Pravilniku su slijedeći:

- max. udaljenost između dva hidranta iznosi 150 m
- najmanji promjer priključne cijevi hidranta iznosi  $\varnothing 80 \text{ mm}$ .

### **3.5.2. Odvodnja**

Prema postojećem idejnom rješenju („Studija kanalizacije grada Zadra“ iz 1991. godine i „Idejni projekt sustava odvodnje otpadnih voda Centar“ iz 1999. godine), za područje čiji je sastavni dio i cjelokupan prostor unutar obuhvata ovog Plana, prihvaćen je razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda.

Unutar samog obuhvata nema izgrađenih cjevovoda odvodnje.

Otpadne vode iz područja ovog Plana spojile bi se na planirani javni sustav odvodnje u ulici Put Bokanjca. U pripremi je izrada projektne dokumentacije za kolektor visoke zone «Smiljevački kolektor» kojim bi se projektirao i budući sustav javne odvodnje u ulici Put Bokanjca.

Do izgradnje javnog sustava odvodnje u ulici Put Bokanjca sanitarne otpadne vode u zoni obuhvata plana mogu se spojiti na javni sustav odvodnje u Ulici Fra Grge Martića.

U tu svrhu treba izgraditi dio javnog sustava odvodnje u Ulici Fra Grge Martića koji nedostaje.

Moguća mjesta spoja na Ulicu Fra Grge Martića prikazana su na Planu odvodnje (List 2.2.) i to ulicom Jerolima Mirkovića i ulicom Branimira Gušića.

Oborinske vode unutar pojedinih građevinskih čestica bi se do izgradnje javnog sustava odvodnje preko posebnog sustava kanala odvodile u okolni teren ili spajale na upojne bunare unutar pojedinih građevinskih čestica

Oborinske otpadne vode sa prometnica do izgradnje javnog sustava odvodnje bi se odvodile u susjedne građevinske čestice unutar obuhvata Plana i spajale na upojne bunare sve prema Planu odvodnje (List 2.2.)

## HIDRAULIČKI PRORAČUN

### Oborinske vode

Za dimenzioniranje kanalizacijske mreže oborinske odvodnje mjerodavne su količine oborinskih otpadnih voda.

Proračun količine oborinskih otpadnih voda vrši se po formuli:

$Q_{ob} = F \times i \times \Psi$ , gdje su:

F – slivna površina  
I – intenzitet oborina  
 $\Psi$  – koeficijent otjecanja

F1 = slivna površina asfaltiranih, betonskih i kamenih površina = 4,10 ha

F2 = slivna površina krovova = 2,20 ha

F1 = slivna površina zelenih površina = 3,00 ha

Za povratni period P = 0,5 god. Koji je prihvaćen u Studiji kanalizacije grada Zadra, i trajanje oborine od 10 minuta, intenzitet oborina iznosi  $i=185,0$  l/s/ha.

$Q_{ob} = 4,10 \times 185 \times 0,80 + 2,20 \times 185 \times 0,80 + 3,00 \times 185 \times 0,10$

$Q_{ob} = 606,80 + 325,60 + 55,50 = 987,90$  l/s

### Kućanske otpadne vode

Količine otpadnih voda u naselju (l/stanovnika/dan) koje se preporučuju u Njemačkoj (ATV-A 118) iznose za naselja sa manje od 5.000 stanovnika 150 l/stanovniku/dan, odnosno za područje plana :

$Q_{kc} = 2400 \times 150/86400 = 4,20$  l/s .

Trase kolektora odvodnje planirane su uglavnom u kolnicima. Za kolektore oborinske odvodnje treba primijeniti kao minimalni profil  $\varnothing$  400 mm, može se, zbog malih količina otpadnih voda, za sekundarne kolektore kojima se rješava odvodnja pojedinih površina unutar obuhvata ovog UPU-a odabrati kao minimalan profil i  $\varnothing$  300 mm. Pojedinačne građevine mogu se iznimno priključiti na glavni kolektor cjevovodom  $\varnothing$  250 mm. Minimalni profili kućanskih otpadnih voda je  $\varnothing$  250 mm.

Kontrola okna predviđena su na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih građevina. Na kontrolnim oknima duž prometnica moraju se ugraditi lijevano željezni poklopci teškog tipa.

Za učinkovito rješavanje odvodnje oborinskih voda na svim planiranim prometnim površinama unutar obuhvata ovog UPU-a mora se predvidjeti dovoljan broj vodovodnih grla, koja treba direktno spojiti na najbliže kontrolno okno kolektora.

Na svim većim parkirališnim površinama predviđena je ugradnja adekvatnih separatora, a radi izdvajanja ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na najbliži kolektor mješovite kanalizacije.

### 3.5.3. Elektroopskrba

#### PROCJENA POTROŠNJE

UPU-om mješovite zone Vidikovac II se osiguravaju uvjeti za priključenje svake postojeće i novoplanirane građevine Plana na elektroenergetsku mrežu, kao i mogućnost gradnje i korištenja alternativnih izvora energije.

Predviđena vršna snaga budućih elektroenergetskih potreba u stambene zone Vidikovac II provodi se po kategorijama potrošača:

- Stambena zona – 650 stambenih jedinica  
 $P_{st} = 650 \times 4,6\text{kW} = 2990 \text{ kW}$
- Poslovna zona  
 $P_{sl} = 11500\text{m}^2 \times 80\text{W/m}^2 = 920\text{kW}$
- Dječja ustanova  
 $P_{du} = 1000\text{m}^2 \times 60\text{W/m}^2 = 60\text{kW}$
- Dom za starije osobe i umirovljenike  
 $P_{ds} = 4000\text{m}^2 \times 60\text{W/m}^2 = 240\text{kW}$
- Manji hotel  
 $P_h = 3000\text{m}^2 \times 60\text{W/m}^2 = 180\text{kW}$
- Zona infrastrukturnih površina i sustava  
 $P_{if} = 100 \text{ kW}$

i iznosi  $P_u = 4\,490 \text{ kW}$ .

Uz procijenjeni gubitak snage od 8% ukupno vršno opterećenje iznosi:  
 $P_{vu} = 4850 \text{ kW}$ ,

a angažirana snaga uz faktor snage iznosi 0,95 iznosi:  
 $S = 5106 \text{ kVA}$

Potrebni broj transformatorskih postrojenja TS 10(20)/0,4kV za potrebe planiranih sadržaja određen je na osnovi mogućeg očekivanog vršnog opterećenja temeljem procjene površina unutar naselja pod različitim režimima korištenja (sukladno mogućim koeficijentima izgrađenosti na planiranim namjenama površina). Uzimajući u obzir faktor snage 0,95 i faktor ekonomskog opterećenja transformatora 0,9 predviđa se izgradnja sljedećih trafostanica tipa 1x1000 kVA ili 2x1000 kVA.

- TS 10(20)/0,4 kV "VIDIKOVAC 4"
- TS 10(20)/0,4 kV "VIDIKOVAC 5"
- TS 10(20)/0,4 kV "VIDIKOVAC 6"

Za trafostanicu potrebno je formirati zasebnu parcelu veličine najmanje 60m<sup>2</sup>.

### 3.5.3.1. Niskonaponska mreža

UPU-om mješovite zone Vidikovac II predviđena je gradnja ili rekonstrukcija podzemne niskonaponske mreže sa kabelima tipa PP00-A 4x185mm<sup>2</sup>, PP00-A 4x150mm<sup>2</sup>, PP00-A 4x95mm<sup>2</sup>, PP00-A 4x35mm<sup>2</sup>.

Kabli niskonaponske mreže će se većinom položiti u koridoru planiranih prometnica u zajednički kabelski rov sa kabelima SN mreže i javne rasvjete, gdje god je to moguće.

### 3.5.3.2. Elektroenergetski razvod

Planirane trafostanice će se kabelski priključiti na TS 110/35(20) kV "ZADAR CENTAR", a kasnije na novoplaniranu trafostanicu TS 110/35(20) kV "ŽMIRIĆI", sa kabelom tipa XHE 49-A 3x(1x185mm<sup>2</sup>), koji će se većinom položiti u koridoru planiranih prometnica jednostrano, prema grafičkom dijelu Plana (lista 2.B). Ako se planira i provode izvan prometnica, trebaju se provoditi na način da ne onemogućavaju gradnju na građevinskim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija.

Dubina kabelskih kanala iznosi 0,8m u slobodnoj površini ili nogostupu, odnosno 1,2m pri prelasku kolnika i pri tome se kabli dodatno zaštićuju uvlačenjem u PVC Ø110, Ø160 ili Ø200mm (ovisno o tipu kabela – SN, NN, JR).

Skupa sa elektroenergetskim kabelima obavezno se polaže uzemljivačko uže Cu 50mm<sup>2</sup>.

Elektroenergetski kabli se polažu u koridoru planiranih prometnica na istoj strani na kojoj se polažu telekomunikacijski vodovi. U slučaju paralelnog vođenja elektroenergetskih i telekomunikacijskih vodova obavezno je poštivati minimalni razmak od 0,5m. Isto vrijedi i prilikom križanja elektroenergetskih i telekomunikacijskih kabela s tim da kut križanja ne smije biti manji od 45°.

UPU-om mješovite zone Vidikovac II se osiguravaju uvjeti za gradnju transformatorskih stanica koje će se graditi kao samostojeće tipske kompaktne betonske transformatorske stanice kabelske izvedbe. U skladu sa PPUG-om Zadra za planirane transformatorske stanice potrebno je formirati građevinsku česticu, s osiguranim pristupom na javnoprometnu površinu, te da udaljenost od kolnika iznosi najmanje 5,0m, a od susjedne međe najmanje 3,0m i najmanje površine od 60,0m<sup>2</sup>.

U grafičkom prilogu Plana (List 2.2. infrastrukturni sustavi i mreže: energetski sustav i telekomunikacijska mreža), naznačene su trase po kojima će se razvijati buduća niskonaponska mreža i javna rasvjeta i priključni kabli srednjeg napona.

### 3.5.3.3. Vanjska rasvjeta

Mjerenje i regulacija vanjske rasvjete bit će u zasebnom ormaru pored svake TS.

Predviđa se da će cijelo područje biti osvijetljeno. Za javnu rasvjetu koristiti će se kabel PP00-A 4 x 25mm<sup>2</sup>, a kao uzemljivač uže od bakra 50 mm<sup>2</sup>.

Vrsta stupova javne rasvjete, njihova visina i razmještaj u prostoru, te odabir rasvjetnih armatura, bit će definirane kroz glavni projekt javne rasvjete.

Javna rasvjeta postaviti će se po trasama sa niskonaponskom mrežom koje se obrađuju u grafičkom prilogu Plana. Prema procjeni potrošnja javne rasvjete će biti 4,7 kW.

#### **3.5.3.4. Osiguranje i zaštita**

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.

#### **3.5.3.5. Način izvođenja radova**

Trase elektroenergetskih kabela treba uskladiti gdje god je to moguće tako da se polažu u zajedničke kanale dubine 0,8m, odnosno 1,2m pri prijelazu trase preko prometnice.

U zajedničkom kabelskom kanalu trebaju se zadovoljiti minimalni međusobni razmaci kabele. Prilikom polaganja kabela u zajednički rov oko kabela je potrebno položiti u pješčanu posteljicu, a prilikom prijelaza preko prometnica kabele treba zaštititi uvlačenjem u PVC cijevi promjera Ø200, Ø160 i Ø110mm u ovisnosti o vrsti kabela.

Iznad kabela se postavlja, u dva nivoa traka za upozorenje. U isti kanal se polaže i bakreno uže 50mm<sup>2</sup>, sa kojim se spajaju metalni dijelovi mreže i zaštitna sabirnica u ormarima.

#### **3.5.4. Telekomunikacije**

##### **3.5.4.1. Uvjeti gradnje fiksne telekomunikacijske mreže**

UPU-om mješovite zone Vidikovac II se osiguravaju uvjeti za gradnju distributivne telefonske kanalizacije (DTK) do svake postojeće i novoplanirane građevine unutar zone.

DTK mreža i kabeli se većinom izvode podzemno u koridoru planiranih prometnica jednostrano, prema grafičkom prilogu Plana (list 2.B.2). Ako se planira i provode izvan prometnica, trebaju se provoditi na način da ne onemogućavaju gradnju na građevinskim česticama, odnosno izvođenje drugih instalacija.

DTK mreže izvesti će se sa montažnim betonskim zdencima i PVC cijevima profila Ø110 i Ø50mm, u koje će se uvlačiti TKC kabeli tipa TK59-50 promjera vodiča 0,4mm dok će im kapaciteti ovisiti o potrebama budućih korisnika.

UPU-om mješovite zone Vidikovac II se predviđa mogućnost smještaja telekomunikacijske opreme (ulični kabineti, govornice) na javnim površinama na način da ne ometaju kolni i pješački promet ta da ne narušavaju integritet javnih površina.

##### **3.5.4.2. Uvjeti gradnje pokretne komunikacijske mreže**

UPU-om mješovite zone Vidikovac II se osiguravaju uvjeti za razvoj, poboljšanje i uvođenje novih usluga i tehnologija javnih sustava pokretnih telekomunikacija.

U skladu sa navedenim na području Plana moguća je izgradnja i postavljanje baznih stanica pokretnih telekomunikacija smještanjem na krovne antenske stupove i na krovne prihvate na objektima.

Bazne stanice pokretnih telekomunikacija se mogu postaviti na lokalitetima koji nisu u sukobu sa smjernicama zaštite prirode i nepokretnih kulturnih dobara, prema zakonskim odredbama i posebnim uvjetima za takvu vrstu građevina.

### 3.5.4.3. Uvjeti gradnje radio i TV sustava veza

Na području mješovite zone Vidikovac II ne postoji, niti se planiraju graditi građevine za RTV odašiljače, pretvarače i sustave veza.

## 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

### 3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje utvrđeni su grafičkim dijelom Plana (list 4. Način i uvjeti gradnje).

U prizemlju stambeno-poslovne građevine planiraju se poslovni sadržaji. Na prvom katu se planiraju stanovi i eventualno tihi poslovni prostori (mali uredi, medicinske i slične ambulante i slično). Na ostalim katovima i potkrovlju planiraju se isključivo stanovi. Podzemne garaže se mogu graditi do tri podzemna nivoa. U parteru planiraju se prilazne prometnice, parkiralište, pješačke površine, zaštitno zelenilo i dječje igralište.

Nedovršena i devastirana bespravno izgrađena građevina koja se nalazi unutar obuhvata ovog plana je predviđena za uklanjanje, također i dio bespravno izgrađene garaže koja je izgrađena na trasi buduće sekundarne prometnice.

Oblikovanje građevina treba biti suvremeno s time da se ne smije zanemariti okolni ambijent grada i šireg podneblja.

Krovovi se mogu obraditi kao ravni, kosi ili kombinacija ravnih i kosih.

Unutar predviđenih uličnih pravaca moguća je nesmetana gradnja infrastrukturne mreže.

#### 3.6.1.1. Razmještaj građevina i uređenja građevinskih čestica

Broj i veličina stambenih i drugih sadržaja u funkciji ove zone ovise o veličini građevinske čestice i o namjeni pojedinih građevina. Može biti smještena samo jedna glavna građevina na jednoj građevnoj čestici, te eventualno određen broj pomoćnih građevina koje su u funkciji glavne građevine.

Visina građevina uvjetovana je i na grafičkim prilogima Plana (list 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i list 4. Način i uvjeti gradnje), a ne smije biti viša od 16,0 m. Izuzetak čine građevine ili dijelovi građevina kao što je toranj unutar pokretne telekomunikacijske mreže i slično.

Zelene površine imaju nekoliko važnih funkcija. Prvo, zelene površine upijaju oborinske vode i usporavaju i smanjuju udar kumulativnog vala koji rezultira nakon jakih oborina u sustavima koji su ogoljeni i u velikim mjerama popločani.

Drugo, zelene površine znatno pridonose estetskoj vrijednosti prostora i pozitivno utječu na mikroklimu. Prema tome, uz javne i zaštitne zelene površine (uključujući zaštitne zelene površine unutar prometnih koridora) potrebno je hortikulturno urediti najmanje 20% površine građevinske čestice. Od toga, potrebno je urediti 25% zelene površine unutar građevne čestice kao dječje igralište.

Neizgrađene dijelove građevinske čestice, što uključuje i parkirališne površine, treba maksimalno ozeleniti prikladnim zelenilom. Stoga, sastavni dio dokumentacije zahtjeva za izgradnju mora sadržavati i idejno rješenje hortikulturnog uređenja građevne čestice kako bi građevina zajedno sa okućnicom predstavljala što skladniju cjelinu.

Reprezentativna pročelja i druge aktivno korištene prostore građevina treba orijentirati prema prometnici, pješačko-biciklističkim koridorima ili drugoj javnoj površini.

Time se izbjegavaju prazni zidovi prema javnim prostorima i povećava se sigurnost korištenja javnih površina.

Preporučuje se gradnja na principu „održive izgradnje“ u što većoj mjeri moguće. Održiva građevina koristi sunčanu energiju, sustave za sakupljanje i korištenje kišnice i obrađivanje i korištenje otpadnih voda, visoku razinu izolacijskih materijala i fleksibilnu organizaciju unutrašnjeg prostora koji omogućava široki raspon mogućnosti za prenamjenu u neko buduće vrijeme ako se pokaže potreba.

Potrebno je urediti i organizirati putokaze i druge znakove (uključujući i reklame) kako bi se znakovi postavili na odgovarajuća mjesta na konkretan i prepoznatljiv način. Znakovi moraju biti vidljivi i organizirani na način kako bi putnika brzo i jednostavno usmjerili do odredišta.

### **3.6.1.2. Promet u mirovanju**

Broj i organizacija parkirališnih mjesta, te uvjeti i način gradnje treba riješiti primjenom normativa utvrđenih PPUG-om Zadra i ovim Planom. Promet u mirovanju organizira se na vlastitoj građevnoj čestici. Mogu se organizirati i javne površine za smještaj prometa u mirovanju, prema grafičkim priložima ovog Plana.

Ovim UPU-om se uvode dodatne mjere kako bi se izbjeglo neprimjereno betoniranje površina u funkciji parkirališnih mjesta te kako bi se povećala kvaliteta prostora između građevnog i regulacijskog pravca. Naime, uvedene su slijedeće mogućnosti i obveze:

- Poželjno je, a nije obveza, podijeliti parkirališne površine (prema tome i druge tvrde površine) u manje površine odvojene zelenilom i terasirane na različitim visinskim razinama (tamo gdje teren dopušta).
- Mjere za zaštitu i unapređenje zelenih površina imaju prednost nad odredbama za zbrinjavanje prometa u mirovanju. U slučaju da se ne može smjestiti potreban broj parkirališnih mjesta na površini terena, parkirališna mjesta mogu se smjestiti unutar podzemne etaže, koja će služiti isključivo za zbrinjavanje vozila u mirovanju.

### **3.6.1.3. Elektroenergetka mreža**

Trase elektroenergetskih kabela potrebno je međusobno uskladiti, tako da se polažu u zajedničke kanale.

U zajedničkom kabelskom kanalu treba zadovoljiti međusobne minimalne udaljenosti.

Kod prelaza ispod prometnice kabele se polažu u plastične cijevi Ø 110 – 200 mm na dubini 0,8 m, a oko kabela potrebno je nasuti sloj finog pijeska.

Iznad kabela se postavlja, u dvije razine traka za upozorenje. U isti kanal se polaže i bakreno uže 50 mm<sup>2</sup>, sa kojim se spajaju metalni dijelovi mreže i zaštitna sabirnica u ormarima.

### **3.6.1.4. Vodovod**

Planirani vodovodni cjevovodi moraju se, prema uvjetima „Vodovod“ d.o.o. Zadar, izgraditi od duktilnih i pocinčanih čeličnih cijevi.

Postojeći čelični magistralni cjevovod Ø 500 mm koji se nalazi unutar zone bi se trebao premjestiti sve u skladu sa planskim rješenjem.

Magistralnom cjevovod Ø 500 mm mora se osigurati zaštitni koridor tako da se nađe po mogućnosti u nogostupu ili zelenom pojasu prometnice.

Vodovodni cjevovodi moraju se izgraditi u koridoru cesta i to uglavnom u nogostupu, odnosno u zelenoj površini, a u kolniku samo okomito na os ceste zbog prijelaza iste. U zelenom pojasu cjevovode treba položiti što dalje od korijena drveća.



## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II ZADAR

U slučaju paralelnog vođenja visokonaponske mreže i vodovodnih cjevovoda njihova udaljenost mora biti minimalno 1,5 m, a kod niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1,0 m. Kod paralelnog vođenja kanalizacijskih i vodovodnih cjevovoda udaljenost mora biti najmanje 3,0 m.

Vanjska hidrantantska mreža mora se izgraditi u skladu s „pravilnikom o hidratantskoj mreži za gašenje požara“.

Mjerodavni tlak u vanjskoj hidratantskoj mreži ne smije biti niži od 2,5 bara.

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

### 3.6.1.5. Odvodnja

Gradnja kanalizacijske mreže vršit će se prema tehničkim uvjetima koje će definirati "Odvodnja" d.o.o. Zadar.

Kanalizacijska mreža mora se u pravilu položiti u koridoru cesta i to u kolniku. Horizontalni razmak između kanalizacijskih cijevi i vodovodnih cijevi mora iznositi minimum 3,0 m.

Sve kanalizacijske građevine moraju se izgraditi kao potpuno vodonepropusne građevine.

Dno rovova na koje se polažu kanalizacijske cijevi, te nadsloj iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtijevani modul stišljivosti.

Oborinske vode sa javnih prometnih površina moraju se tretirati u separatoru za izdvajanje ulja i masnoća prije njihovog priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu.

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

Području obuhvata ovog Plana potencijalni je arheološki lokalitet (ostaci masivnih suhozida na kojima se nalaze ostaci keramike), odredbama ovog plana će se predvidjeti, prije izvođenja bilo kakvih radova, rekonstrukcija terena od strane ovlaštenog arheologa.

Na osnovi rezultata rekonstrukcije moguće je propisivanje zaštitnih arheoloških istraživanja.

Kao mjeru sigurnosti, prilikom bilo kakvih zahvata u prostoru nužno je konzultirati službu nadležnu za zaštitu kulturno povijesne baštine u Zadru.

### 3.7. Sprečavanje nepovoljnih utjecaja na okoliš

Unutar zone obuhvata ne predviđaju se nikakvi sadržaji koji bi mogli predstavljati izvor zagađenja zraka, vode, tla. Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš najbolje će se provesti dosljednim pridržavanjem odredbi ovog Plana kao i u fazi izrade projektne dokumentacije, tako i njene provjere kod izdavanja dozvola za izgradnju od strane mjerodavnih i nadležnih tijela, te praćenjem i nadzorom izvedbe na terenu.

Sve otpadne vode će se u konačnici kolektorima odvesti na javni sustav odvodnje Grada Zadra.

Na pojedinoj građevinskoj čestici parkirališne površine moraju se opremiti separatorima za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovih priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu naselja.

Površinske oborinske vode izvan sustava obuhvata kanalizacijske mreže mogu se usmjeriti i na javne zelene i rekreacijske površine, gdje će se njihovo otjecanje usporiti i apsorbirati unutar tih površina. Nisko prometne ceste, zelene i slične nezagađene površine, grade se na način da svojim padom usmjeravaju oborinske vode u pravcu za oticanje oborinskih voda.

Pročišćene otpadne i oborinske vode mogu se koristiti i za navodnjavanje javnih zelenih površina te u svrhe ukrasnih vodnih površina (umjetna jezera, ukrasni bazeni i sl.).

Ne smije se nipošto dozvoliti neplansko i nekontrolirano nasipanje. Materijal iz građevinskih iskopa može se vrlo korisno upotrijebiti ako se na vrijeme za to pronađe prikladno rješenje. Isto vrijedi i za odlaganje i odvoz komunalnog otpada za koje se traži sustavna kontrola.

Nakon završetka radova na javnim površinama, isti se moraju u cijelosti sanirati, a okoliš dovesti u prvobitno stanje ili u stanje određeno projektom hortikulture.

Potrebno je opremiti zelene i javne površine odgovarajućom urbanom opremom (klupe, koševi za otpad i sol.) i osvijetliti javnom rasvjetom. Treba voditi brigu da javna rasvjeta ne predstavlja izvor zagađenja svjetlom, tako da rasvjeta učinkovito obasjava ciljane površine uz maksimalnu energetska učinkovitost.

U glavnim projektima treba predvidjeti sve mjere da izgradnjom planiranih objekata ne dođe do štete ili nepovoljnih posljedica po komunalnoj infrastrukturi i za vodnogospodarske interese. Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih prostornih sadržaja i infrastrukturnih građevina mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

### **3.8. Mjere zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti**

Kriteriji za provedbu mjera zaštite ljudi, prirodnih i materijalnih vrijednosti temelje se na geografskim i demografskim osobitostima, dostignutom stupnju razvoja gospodarstva, infrastrukture i svih društvenih djelatnosti, kao i na procjeni ugroženosti ljudi i područja prirodnim nepogoda, mehaničko-tehnološkim i ekološkim nesrećama i povredljivosti od eventualnih ratnih razaranja. Mjere posebne zaštite sastoje se od osnovnih i specifičnih mjera i zahtjeva.

Osnovne mjere i zahtjevi zaštite i spašavanja u najvećoj mjeri sadržane su u načelima i mjerama planiranja prostora.

Specifične mjere i zahtjevi zaštite i spašavanja općenito obuhvaćaju:

- mjere kojima se osigurava zaštićenost stambenih, poslovnih i drugih građevina, smanjuje njihova izloženost i povredljivost od razaranja (određivanjem visine građevina, gustoće izgrađenosti, zelenih površina, udaljenosti između građevina i slično),
- mjere koje omogućavaju učinkovitiju evakuaciju, izmještanje, spašavanje, zbrinjavanje, sklanjanje i druge mjere zaštite i spašavanja ljudi,
- mjere koje omogućavaju fleksibilnost prometa i infrastrukture u izvanrednim uvjetima,
- mjere koje omogućavaju lokalizaciju i ograničavanje dometa posljedica pojedinih prirodnih nepogoda i drugih incidentnih – izvanrednih događaja,
- mjere koje omogućavaju funkcioniranje i obnavljanje građevina u slučaju oštećenja (protupotresno i protupožarno projektiranje i slično).

**Mjere zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti** planiraju se da bi se osiguralo sklanjanje ljudi u privremenim izmještanjem stanovništva, prilagođavanjem pogodnih podrumskih i drugih građevina za funkciju sklanjanja ljudi u određenim zonama, što se utvrđuje posebnim planovima sklanjanja i privremenog izmještanja stanovništva, prilagođavanja i prenamjene pogodnih prostora koji se izrađuju u slučaju neposredne ratne opasnosti. Navedeni planovi su operativni planovi civilne zaštite koji se izrađuju za trenutno stanje u prostoru i stoga ne mogu imati utjecaj na prostorno planiranje.

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE VIDIKOVAC II Z A D A R

Planom višeg reda nije utvrđena obveza izgradnje skloništa osnovne zaštite, ali na području obuhvata Plana planira se provedba mjera zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u skladu s odredbama posebnih propisa koja uređuju ovo područje i to:

- Zakon o zaštiti i spašavanju (N.N. br. 174/04 i 79/07)
- Zakon o policiji (N.N. br. 129/00)
- Zakon o standardizaciji (N.N. br. 53/91)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (N.N. br. 29/83, 36/85 i 42/86)
- Pravilnik o tehničkim normativima za skloništa (Sl.list br. 55/83)
- Pravilnik o kriterijima za gradove i naseljena mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi zaštitni objekti (N.N. br 2/91)
- Pravilnik o uzbunjivanju stanovništva (N.N. br. 47/06)

Ovim Planom predviđene su širine koridora ulica kao i visine građevina kojima je osigurana prohodnost ulica u svim uvjetima te bitno smanjena povredivost prostora kao posljedica ratnih djelovanja, potresa ili većih požara.

Potreban broj sklonišnih mjesta, smještaj i uvjeti za gradnju skloništa određuju se u postupku izdavanja lokacijskih uvjeta sukladno posebnim propisima. Mirnodopska namjena skloništa ne smije umanjivati kapacitet skloništa, sprječavati ili usporavati pristup u sklonište te mora respektirati funkcionalnost skloništa i omogućiti njegovo redovito održavanje.

Za ostale sadržaje na području obuhvata ovog Plana potrebno je osigurati zaštitu ljudi i materijalnih dobara u zaklonima. Zakloni se ne smiju graditi u neposrednoj blizini skladišta zapaljivih materija i u razini nižoj od podruma zgrade

**Mjere zaštite i spašavanja** planiraju se da bi se otklonile ili umanjile posljedice potresa, požara i drugih elementarnih nepogoda.

**Mjere zaštite od potresa** predviđaju, u svrhu efikasne zaštite od potresa, neophodno projektiranje pojedinih građevina uskladiti sa posebnim propisima za VII seizmičku zonu. S obzirom na mogućnost zakrčenosti prometnica uslijed urušavanja građevina i objekata potrebno je osigurati putove za evakuaciju ljudi i materijalnih dobara. Povredljivost prostora znatno se smanjuje dostatnim površinama planiranim kao negradive površine.

**Mjere zaštite od požara** predložene su na temelju odredbi Zakona o zaštiti od požara (NN br. 58/93, 33/05 i 107/07). Udaljenosti između građevina različitih namjena unutar pojedinih zona i područja, u svrhu zaštite od požara i eksplozija, utvrđene su odredbama za provođenje Plana u skladu s posebnim propisima.

Radi omogućavanja spašavanja osoba i materijalnih sredstava iz građevina i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz i površinu za operativni rad vatrogasaca određenu prema posebnom propisu. Prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža mora se, predvidjeti vanjska hidrantska mreža s osiguranim potrebnim pritiskom vode i profilom cjevovoda.

Za protupožarnu zaštitu potrebno je osigurati uvjete opskrbe vodom i druge uvjete prema važećim zakonskim i drugim propisima.