

Temeljem članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 153/13), članka 27. Statuta Grada Zadra ("Glasnik Grada Zadra", broj 09/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15 - pročišćeni tekst) i Odluke o izradi III. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" ("Glasnik Grada Zadra", broj 11/16), Gradsko vijeće Grada Zadra na \_\_\_ sjednici, održanoj \_\_\_\_\_. godine, donosi

## ODLUKU

o donošenju III Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park"

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom donose se III. Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" (u daljnjem tekstu: III. Izmjene i dopune Plana).
- (2) Plan koji se mijenja objavljen je u "Glasniku Grada Zadra" broj 6/08, a njegove I. i II. Izmjene i dopune u "Glasnicima Grada Zadra" broj 27/10 i broj 10/16.

#### Članak 2.

- (1) Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" utvrđena je u grafičkom dijelu Plana ("Glasnik Grada Zadra", broj 6/08, 27/10, 10/16), a predmetne III. Izmjene i dopune Plana odnose se na cijeli obuhvat Plana izuzev čestice na kojoj se nalaze hotelski kapaciteti.
- (2) Područje obuhvata Plana u cijelosti se nalazi unutar zaštićenog obalnog područja mora, kako je definirano odredbama Zakona o prostornom uređenju.

#### Članak 3.

- (1) Ove III. Izmjene i dopune Plana sastoje se od tekstualnog i grafičkog dijela, te priloga prostornog plana sadržanih u elaboratu pod nazivom *III. Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park"*.
- (2) Grafički dio III. Izmjena i dopuna Plana sastoji se od kartografskih prikaza u mjerilu 1:1000 s nazivima:
  1. Detaljna namjena površina
    - 2.1. Plan prometa
    - 2.2. Plan vodoopskrbe i odvodnje
    - 2.3. Plan energetske i TK sustava
  3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površine
  4. Uvjeti gradnje
  5. Plan parcelacije
- (3) Kartografski prikazi ovih III. Izmjena i dopuna Plana, u cijelosti zamjenjuju kartografske prikaze grafičkog dijela II. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" ("Glasnik Grada Zadra", broj 10/16).

#### Članak 4.

- (1) Elaborat i kartografski prikazi iz prethodnog članka, izrađeni od strane D & Z d.o.o. iz Zadra, ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra, sastavni su dio ove Odluke.

### II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### Članak 5.

- (1) U članku 4. stavku 1. ispod alineje 6. "**P-2 ZONA NOVIH JAVNIH PROMETNICA**" dodaju se alineje 7. i 8. koje glase:  
**"IS-1 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - POMORSKA INFRASTRUKTURA**  
**IS-2 INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - KOMUNALNA INFRASTRUKTURA**".
- (2) Na kraju članka 4. dodaje se stavak 2. koji glasi:  
"Površine unutar obuhvata Plana s oznakom M1, promatra se kao jedinstvenu zonu mješovite - pretežno stambene namjene, a u odredbama koje slijede određuju se detaljni uvjeti korištenja za pojedinu građevnu česticu. Isto vrijedi i za zone drugih namjena koje su podijeljene na više građevnih čestica."

#### **Članak 6.**

- (1) U članku 6. stavak 2. mijenja se i glasi:  
"U slučaju promjene veličina parcela u skladu sa stavkom 1 ovog članka, mora se adekvatno provesti izmjena procijenjenih parametara iz tablice 1. pod točkom 2.2., a koji se odnose na ukupnu GBP, u svemu poštujući maksimalno dopuštene uvjete za izgrađenost i iskoristivost parcele prikazane u tablici pod točkom 2.1. ovih Odredbi."
- (2) U članku 6. stavci 3., 4. i 5. brišu se.

#### **Članak 7.**

- (1) Članak 7. mijenja se i glasi:  
"Izgradnja novih (zamjenskih) te rekonstrukcija i zadržavanje postojećih građevina rezidencijalnog i poslovnog karaktera prema ovom DPU-u predviđeno je na česticama čije su brojčane oznake 1, 3a, 4 i 5.  
Na čestici brojčane oznake 2 predviđena je nova javna prometnica.  
Na česticama brojčane oznake 6, 6a i 6b predviđena je rekonstrukcija javne prometnice.  
Na čestici oznake 8 predviđena je zaštita i uređenje postojećeg perivoja čija namjena ostaje javna zelena površina –javni park.  
Na čestici oznake 7a predviđena je športsko-rekreacijska namjena kupalište, te je dozvoljena izgradnja pratećih objekata.  
Na čestici oznake 7b predviđena je izvedba pješačke staze iznad dijela postojeće pomorske infrastrukture (iznad školjere lukobrana).  
Na česticama s brojčanim oznakama 1a, 3 i 3b predviđen je smještaj objekata komunalne infrastrukture, servisne opreme te uređenje zaštitnih zelenih odnosno javnih kolno-pješačkih površina."

#### **Članak 8.**

- (1) Članak 8. mijenja se i glasi:  
"U zoni obuhvata DPU-a mogu se graditi građevine katnosti i maksimalne visine vijenca propisane ovim odredbama.  
Rubni uvjeti građenja po ovom DPU-u utvrđeni su grafičkim prikazom – Uvjeti gradnje; list br. 4 te sljedećim tablicama:  
2.1. Veličina i oblik građevnih čestica – tabelarni prikaz (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)  
2.2. Veličina i površina građevina – tabelarni prikaz (ukupna brutto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)

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

GRAD. ČESTICA	ZONA NAMJENE	OPIS SADRŽAJA		Kig	KisN	Kis	zelenilo na čestici	OPIS ZAHVATA U PROSTORU
br.	oznaka	namjena građevine / površine		max. nadzemno		max. ukupno	min. %	
1	M1 (dio zone)	stambena zgrada s podzemnom garažom		0,3	1,8	4,0	20	nova (zamjenska) gradnja
1a	IS-2 (dio zone)	servisna oprema u funkciji zgrade na k.č. 3508/2 k.o. Zadar sa zaštitnom zelenom površinom		/	/	/	/	opremanje servisnim instalacijskim sustavima
2	P-2	javna prometnica		/	/	/	/	izgradnja novih infrastrukturnih sustava
3	IS-2 (dio zone)	trafostanica sa zaštitnom zelenom površinom		/	/	/	/	opremanje komunalnom infrastrukturom
3a	M1 (dio zone)	zadržavanje postojećih oblika korištenja		zadržavanje u prostoru sukladno čl. 29.a ovog Plana i rekonstrukcija prema zatečenom stanju				
3b	IS-2 (dio zone)	javna kolno-pješačka površina (parkiralište)		/	/	/	/	uređenje javne prometne površine
4	T1	hotel s podzemnom garažom		nova (zamjenska) gradnja i rekonstrukcija uz uvjet: max. bruto površina ukupne gradnje nadzemno (postojeće + novo) 15000 m <sup>2</sup>				
5	M1 (dio zone)	poslovna zgrada (trgovački centar) s podzemnom garažom		0,3	0,8	3,0	20	nova (zamjenska) gradnja
6	P-1 (dio zone)	javna prometnica		/	/	/	/	rekonstrukcija postojećih infrastrukturnih sustava
6a	P-1 (dio zone)	javna kolno-pješačka površina		/	/	/	/	uređenje javne prometne površine
6b	P-1 (dio zone)	javna prometnica		/	/	/	/	rekonstrukcija postojećih infrastrukturnih sustava
7a	R3 (dio zone)	javno kupalište s pratećim sadržajima	kupališna infrastruktura	/	/	/	/	nova gradnja u obalnom pojasu
			prateći sadržaji s podzemnom garažom	0,05	0,05	0,2	20	
7b	IS-1	pomorska infrastruktura (lukobran sa šetnicom)		/	/	/	/	uređenje i opremanje postojećeg lukobrana
8	Z1	javni park		/	/	/	/	zaštita i uređenje postojećeg perivoja
<b>Σ</b>				<b>1,35</b>	<b>4,85</b>	<b>10,10</b>		
$G_{ig} = \text{gustoća izgrađenosti} = \sum K_{ig} / \text{broj parcela} = 1,35 / 14 = 0,09$								
$K_{is} = \text{koeficijent iskorištenosti} = \sum K_{is} / \text{broj parcela} = 10,10 / 14 = 0,72$								

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

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

GRAD. ČESTICA	GRAĐEVINA / POVRŠINA			građevinska (bruto) površina		stambene / smještajne jedinice	stanovnici / korisnici + zaposlenici	parkirališna / garažna mjesta
	br.	ha	namjena / sadržaj	oznaka	nadzemno m <sup>2</sup>			
1	0,9721	stambena zgrada s podzemnom garažom	1	15000	30500	125	325	300

*pro cj e n a   b r o j a*

1a	0,0293	servisna oprema u funkciji zgrade na k.č. 3508/2 k.o. Zadar sa zaštitnom zelenom površinom		-	/	/	/	/	/		
2	0,1348	javna prometnica		-	/	/	/	/	/		
3	0,0195	trafostanica sa zaštitnom zelenom površinom		5	80	80	/	/	/		
3a	0,0868	zadržavanje postojećih oblika korištenja		-	/	/	/	/	/		
3b	0,0127	javna kolno-pješačka površina (parkiralište)		-	/	/	/	/	4		
4	0,7358	hotel s podzemnom garažom	postojeća gradnja	3	15000	20000	130	260+40	65		
			nova gradnja	4							
5	0,5921	poslovna zgrada (trgovački centar) s podzemnom garažom		2	4000	11500	/	850+50	100		
6	0,3583	javna prometnica		-	/	/	/	/	14		
6a	0,0629	javna kolno-pješačka površina		-	/	/	/	/	/		
6b	0,4424	javna prometnica		-	/	/	/	/	/		
7a	2,0104	javno kupalište s pratećim sadržajima	kupališna infrastruktura	otvoreno kupalište	9	/	/	/	350+25	/	
				natkriveni objekti	12	/	/				
			prateći sadržaji s podzemnom garažom	ugostiteljski objekt	7	260	260			/	101
				podzemna garaža	10	/	2825				
				parkovna površina	11	/	/				
prateći objekti	13	490	490	/							
7b	0,2876	pomorska infrastruktura (lukobran sa šetnicom)		6	/	/	/	/	/		
8	0,8762	javni park		14	/	/	/	/	/		
<b>Σ</b>		<b>6,6209</b>			<b>34830</b>	<b>65655</b>	<b>255</b>	<b>1900</b>	<b>584</b>		
$G_{st(neto)} = \text{br. osoba u stamb.-smješt. jed.} / \sum \text{površina gr.č. stamb.-smješt. građ.} = 585 / 1,70 = 344,11 \text{ osoba/ha}$											
$G_{st(ukupno neto)} = \text{br. osoba u stamb.-smješt. jed.} / \sum \text{površina gr.č. osnovne i prateće funkcije} = 585 / 2,71 = 215,86 \text{ osoba/ha}$											
$G_{bst(bruto)} = G_{nst} = \text{br. osoba u stamb.-smješt. jed.} / \text{površina kopnenog dijela obuhvata plana} = 585 / 6,62 = 88,36 \text{ osoba/ha}$											

Tabela 2. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta

GRAĐEVINA		MAX. KATNOST* GRAĐEVINE		MAX. VISINA* GRAĐEVINE
oznaka	namjena / sadržaj	podzemno	nadzemno	m
1	stambena zgrada s podzemnom garažom	Po1+Po2	P+6 ili P+5+Pk	21
2	poslovna zgrada (trgovački centar) s podzemnom garažom	Po1+Po2	P+1	12
3	hotel s podzemnom garažom	postojeća gradnja	Po	prema zatečenom stanju
4		nova gradnja	Po	P+6

5	trafostanica	/	P	/	
7	prateći sadržaji kupališta	ugostiteljski objekt	/	P	4
10		podzemna garaža	Po	/	/
12		natkriveni objekti	/	P	4
13		prateći objekti	/	P	4
* utvrđuje se i mjeri prema definicijama iz Odredbi za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Zadra					

."

## Članak 9.

(1) Članak 9. mijenja se i glasi:

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

GRAD. ČESTICA	NAMJENA GRAĐEVINE / POVRŠINE S OPISOM OSNOVNIH SADRŽAJA
1	stambena zgrada: - podzemna garaža, spremišta, servisne prostorije - dva nadzemna volumena sa stambenim jedinicama - zajednički prostori korisnika
1a	servisna oprema u funkciji zgrade na k.č. 3508/2 k.o. Zadar sa zaštitnom zelenom površinom (postojeći servisni instalacijski sustavi, moguće postavljanje spremnika za plinsku kotlovnice)
2	javna prometnica
3	trafostanica sa zaštitnom zelenom površinom
3a	zadržavanje postojećih oblika korištenja
3b	javna kolno-pješačka površina (parkiralište)
4	hotel: - podzemna garaža, spremišta, servisne prostorije - recepcija, bar, restoran, wellness, kongresne dvorane i sl. - smještajne jedinice
5	poslovna zgrada (trgovački centar): - podzemna garaža, spremišta, servisne prostorije - poslovni, trgovački, ugostiteljski i turistički sadržaji - uređena pješačka površina javnog karaktera (trg)
6	javna prometnica
6a	javna kolno-pješačka površina
6b	javna prometnica
7a	javno kupalište s pratećim sadržajima: - kupališna infrastruktura (otvoreno kupalište, natkriveni objekti) - podzemna garaža, spremišta, servisne prostorije - parkovne površine, šetnice - sanitarni čvorovi, ugostiteljski sadržaji, garderobe, prostori za sportske klubove i sl.
7b	pomorska infrastruktura (lukobran sa šetnicom)

8	javni park (postojeći perivoj u funkciji javne zelene površine)
---	---

".

#### **Članak 10.**

- (1) U članku 10. stavak 2. mijenja se i glasi:  
"Linije gradivih dijelova pojedinih čestica ne smiju se prekoračiti. U grafičkom dijelu Plana diferencirani su nadzemni i podzemni dijelovi građevina."

#### **Članak 11.**

- (1) U članku 11. stavku 1. prva rečenica briše se.  
(2) U članku 11. stavku 2. na kraju rečenice dodaje se tekst: "uključujući i izvedbe konstrukcija tzv. zelenih krovova iznad stropova podzemnih i prizemnih etaža".

#### **Članak 12.**

- (1) Na kraju članka 12. dodaje se stavak 2. koji glasi:  
"Uređenje okoliša unutar građevnih čestica zgrada rezidencijalne i poslovne namjene, u grafičkom dijelu Plana prikazano je načelno, te će se detaljno obraditi u projektnoj dokumentaciji pojedinog zahvata u prostoru. Otvorene vanjske površine mogu se uređivati kao kolno-pješačke površine (pješačke površine, parkirališta), parkovne površine i zeleni krovovi s konstrukcijama za zaštitu od sunca, sportska i dječja igrališta, otvoreni bazeni, fontane i sl."

#### **Članak 13.**

- (1) U članku 14. stavku 2. oznaka profila "6-6" zamjenjuje se oznakom "4-4".  
(2) U članku 14. stavku 5. oznaka profila "7-7" zamjenjuje se oznakom "6-6".

#### **Članak 14.**

- (1) U članku 15. stavku 3. oznaka profila "4-4" zamjenjuje se oznakom "5-5".  
(2) U članku 15. stavak 4. mijenja se i glasi:  
"Kolno-pješački pristup građevnim česticama oznaka 1, 4 i 5, moguć je preko utvrđenih regulacijskih pravaca prikazanih u grafičkom dijelu Plana. Posebno su naznačeni ulazi u podzemne garaže navedenih čestica."  
(3) U članku 15. stavak 7. briše se.

#### **Članak 15.**

- (1) U članku 17. stavak 2. mijenja se i glasi:  
"Za planirane prostorne sadržaje iskazana je procjena ukupnog broja parkirališnih / garažnih mjesta unutar obuhvata Plana, što je prikazano u tablici 1. pod točkom 2.2. ovih Odredbi. Konačan broj parkirališnih mjesta utvrdit će se na temelju projektne dokumentacije pojedinih građevnih cjelina, te se može razlikovati od broja procijenjenog ovim DPU-om."  
(2) U članku 17. stavak 3. mijenja se i glasi:  
"U projektnoj dokumentaciji definirati će se način rješavanja prometa u mirovanju koji se osigurava na vlastitoj građevnoj čestici, a minimalan broj potrebnih parkirališnih / garažnih mjesta za pojedinu građevnu česticu utvrđuje se na sljedeći način:

GRAĐEVNA ČESTICA		MINIMALAN BROJ POTREBNIH PARKIRALIŠNIH / GARAŽNIH MJESTA (PGM)
br.	namjena / sadržaj	
1	stambena zgrada	2 PGM / 100 m <sup>2</sup> građevinske (bruto) površine*
4	hotel	1 PGM / na dvije sobe

5	trgovački centar (> 1500 m <sup>2</sup> )	2 PGM / 100 m <sup>2</sup> građevinske (bruto) površine*
7a	javno kupalište s pratećim sadržajima	prema projektu podzemne garaže
* u obračun ulaze površine osnovne namjene zgrade, ne ubraja se površina podzemne garaže		

"

- (3) U članku 17. stavku 6. iza riječi "površine" dodaje se tekst "uz javne prometnice".

#### **Članak 16.**

- (1) U članku 19. stavku 2. na kraju zadnje rečenice briše se tekst "(Stambena zgrada i javna garaža)".

#### **Članak 17.**

- (1) Na kraju članka 20. dodaju se stavci 16. i 17. koji glase:

"Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema hrane trebaju se pročititi 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."

#### **Članak 18.**

- (1) Članak 21. mijenja se i glasi:

"Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području predviđeno je preko tri nove transformatorske stanice (od kojih je jedna zamjena za postojeću). Priključak trafostanica na srednjenaponski kabel izvest će se korištenjem postojećeg srednjenaponskog kabela što omogućuje jednostavan i siguran način snabdijevanja električnom energijom. Međusobno povezivanje trafostanica izvest će se podzemnim srednjenaponskim kabelom u sistemu «ulaz-izlaz». Prije početka izgradnje planiranih objekata odredit će se prva pojna točka i definirati koridori za polaganje kabela, te zatražiti tehničke uvjete i prethodnu elektroenergetsku suglasnost za svaki objekt. Priključak objekata na električnu energiju izvest će se preko kabelskih priključnih ormara (KPO) smještenih u zidne niše u ulazima u objekte. Kompletna niskonaponska mreža na predmetnom području izvest će se podzemnim kabelima tipa PP00- A 4x150mm<sup>2</sup>, PP00-A 4x95mm<sup>2</sup>, i PP00-A4x35mm<sup>2</sup>.

Transformatorske stanice unutar obuhvata Plana moguće je izvoditi kao samostojeće ili u sklopu novih građevina uz osiguran kolni pristup s javne površine. Planom predviđeni broj i pozicija transformatorskih stanica može se korigirati i prilagoditi potrebama za količinom električne energije pojedinih sadržaja, a u svemu prema projektnoj dokumentaciji i uvjetima HEP-OPS-a.

Za transformatorsku stanicu TS 10(20)/0,4 kV "Brodarica 5" ovim Planom utvrđena je posebna građevna čestica. Građivi dio čestice, unutar kojeg je moguće smjestiti transformatorsku stanicu, udaljen je najmanje 3 m od kolnika javne prometnice te 1,5 m od međa čestica drugih namjena. Ove minimalne udaljenosti potrebno je poštivati i u slučaju da se ostale transformatorske stanice unutar obuhvata Plana izvode kao samostojeće.

Prilikom gradnje novih ili rekonstrukcije postojećih elektroenergetskih objekata, Planom predviđene trase mogu se korigirati radi prilagodbe tehničkim rješenjima, imovinsko-pravnim odnosima i stanju na terenu."

#### **Članak 19.**

- (1) Članak 26. mijenja se i glasi:

"Provedbenim mjerama ovog DPU-a utvrđuju se osnovni graditeljski standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu točaka 2.1, 2.2., 2.3. i 2.4. ovih Odredbi, s time da

tablica pod točkom 2.1. kao i tablica 2. pod točkom 2.2. predstavljaju utvrđene rubne parametre dopuštenih maksimalnih ili zahtijevanih minimalnih uvjeta za gradnju, dok se u tablici 1. pod točkom 2.2. prikazuju procijenjene vrijednosti koje nisu obvezujuće i detaljno će se utvrditi u projektnoj dokumentaciji, a sukladno odredbama ovog Plana. Uvjeti i način gradnje nove infrastrukturne mreže u zoni obuhvata DPU detaljno su opisani u poglavlju 3.

Planom se omogućuje etapna izgradnja složenih građevina ili infrastrukturnih sustava, kao i mogućnost ishođenja potrebne dokumentacije za gradnju prema fazama izvedbe dijelova građevine ili logičnih cjelina pojedinog sustava, što se definira odgovarajućom projektnom dokumentacijom.

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

Sve prometne površine moraju se izvesti u predviđenim koridorima iz grafičkog priloga Plan prometa. Predviđeni infrastrukturni sustavi na prostoru ovog DPU-a moraju se izvesti prema priloženom grafičkom prilogu. Moguća su odstupanja od predviđenih trasa, ukoliko se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje.

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

### **III. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 20.**

- (1) Po jedan izvornik III. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park", ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra, zajedno s ovom Odlukom dostavlja se nadležnim javnopravnim tijelima.
- (2) U dokumentaciju III. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" svatko ima pravo uvida. Dostupnost Plana na uvid javnosti osigurava nositelj izrade prostornog plana.

#### **Članak 21.**

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Glasniku Grada Zadra".

KLASA: 350-01/16-01/26  
URBROJ: 2198/01-1-17-22  
Zadar, \_\_\_\_\_ godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Živko Kolega, dr.med.