

## I. TEMELJNE ODREDBE

### Članak 1.

1) Donose se III. izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone stambene izgradnje veće gustoće “Crvene kuće” Zadar (Glasnik Grada Zadra 06/2008, 04/2013, 15/2017), u daljnjem tekstu Plan, koji je izradila tvrtka Volat j.d.o.o. iz Posedarja.

2) Izmjene koje se donose se odnose na građevnu česticu C društvene namjene kojoj se mijenja oblik i veličina te organizacija sadržaja na njoj.

### Članak 2.

1) Sastavni dio ove Odluke je elaborat pod naslovom III. izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone stambene izgradnje veće gustoće “Crvene kuće” Zadar (u jednoj mapi) koji sadrži sljedeće:

#### A. OPĆI PODACI O STRUČNOM IZRAĐIVAČU

- A.1. IZVOD IZ SUDSKOG REGISTRA
- A.2. SUGLASNOST MINISTARSTVA ZA OBAVLJANJE DJELATNOSTI
- A.3. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENOG ARHITEKTA ODGOVORNOG VODITELJA
- A.4. IMENOVANJE ODGOVORNOG VODITELJA
- A.5. IZJAVA ODGOVORNOG VODITELJA
- A.6. POPIS SUDIONIKA U IZRADI PLANA

#### B. TEKSTUALNI DIO

- I. TEMELJNE ODREDBE
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- III. ZAVRŠNE ODREDBE

#### C. GRAFIČKI PRILOZI

- |       |  |            |
|-------|--|------------|
| 0.    | POSTOJEĆE STANJES GRANICOM OBUHVATA            | MJ. 1:1000 |
| 1.    | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA                      | MJ. 1:1000 |
| 2.1   | PLAN PROMETA                                   | MJ. 1:1000 |
| 2.1.a | PLAN PROMETA - podrum                          | MJ. 1:1000 |
| 2.2   | PLAN VODOOPSKRBE I ODVODNJE                    | MJ. 1:1000 |
| 2.3.  | PLAN ELEKTROOPSKRBE I TELEKOMUNIKACIJA         | MJ. 1:1000 |
| 3.    | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA | MJ. 1:1000 |
| 4.    | UVJETI GRADNJE                                 | MJ. 1:1000 |
| 4.1.  | UVJETI GRADNJE – PODRUM                        | MJ. 1:1000 |
| 4.2.  | UVJETI GRADNJE – PRESJECI                      | MJ. 1:1000 |
| 5.    | PLAN PARCELACIJE                               | MJ. 1:1000 |

#### D. OBAVEZNI PRILOZI

##### OBRAZLOŽENJE

##### UVOD

- 1. POLAZIŠTA
  - 1. 1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI DIJELA NASELJA
    - 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture
    - 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost
    - 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja
    - 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

2. *PLAN PROSTORNOG UREĐENJA*
  - 2.1. *PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA*
  - 2.2. *DETALJNA NAMJENA POVRŠINA*
  - 2.3. *PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA*
  - 2.4. *UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA*
  - 2.5. *SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ*

2) Elaborat iz stavka 1) ovog članka sastavni je dio ove Odluke i ovjerava se pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra.

### Članak 3.

1) III. izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja zone stambene izgradnje veće gustoće "Crvene kuće" Zadar izrađen je prema Odluci o izradi istog (Glasnik Grada Zadra 14/20) te u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 04/04, 03/08, 04/08, 10/08, 16/11, 02/16, 13/16, 14/19).

## II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Članak 4.

1) Članak 5. mijenja se i glasi:

Katastarske čestice k.č. 3810/15 i 3812/15 k.o. Crno, parcelirane kao čestice br. 7 i 8 prema ovom DPU, moraju se uskladiti s izmijenjenim planom parcelacije koji je prikazan na karti broj 5.

### Članak 5.

1) U članku 7. stavak 3. mijenja se i glasi:

U slučaju gradnje zgrada s ravnim krovom moguća je reducirana nadogradnja jedne krovne etaže (nadgrađe), koja se računa u ukupan broj etaža (kao potkrovlje), uz sljedeće uvjete:

- kut što ga zatvara najviša točka vanjskog ruba nadgrađa i rub ograde krovne trase - ravnog krova ne smije biti veći od 23° i mjeri se u odnosu na sva pročelja
- visina građevine mjeri se od gornjeg ruba ograde krovne terase ravnog krova, koja ne može biti viša od 1,2 m mjereno od završnog sloja krovne terase
- max. dozvoljena visina nadgrađa je 3,5 m mjereno od vrha krovne terase ravnog krova do završnog sloja krova nadgrađa.

Za građevnu česticu 1 vrijede svi uvjeti gradnje koji su predviđeni PPUG Zadra (na snazi) i to za gradnju u zoni srednje gustoće ( $S_s$ )."

2) U članku 7. NAMJENA POVRŠINA S KVANTIFIKACIJSKIM POKAZATELJIMA – Tabela 1 mijenja se i glasi:

PAR-CELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE		IZGRAĐENOST ZONE GRADNJE		NEIZGRAĐENOST U ZONI GRADNJE		BROJ ETAŽA GRAĐEVINA		BRP		K <sub>ig</sub>	K <sub>isn</sub>	NAMJENA
		NAMJENA	NOVA GRADNJA	NOVA GRADNJA		%	ha	POSTOJ.	NOVA GRADNJA	POSTOJEĆE	NOVA GRADNJA			
			ha	%	ha					m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
1.	0,7469	A1: STAMBENI OBJEKTI (Po)Pr+4+Pk	0,2749	82	0,2441	18	0,5080	-	(Po)		-	0,30	1,80	STAMBENI OBJEKTI Po+P+4+Pk
									P		-			
									4		-			
									Σ P	-	11205			
2.	0,6076	A2: STAMBENI OBJEKT Po+P+4	0,2058	87	0,1789	13	0,0269	-	Po		1880	0,295	1,122	STAMBENI OBJEKT Po+P+4: Podrum kota -3,50, garaža, spremišta i stub. prema mogućnosti Prizemlje kota +0,00, stanovi, ulazi, komunikacije 1.-4. kat, stanovi
									P		1120			
									4		4x1425,0			
									Σ P	-	8700			
3.	0,6002	A3: STAMBENI OBJEKT Po+P+4	0,1939	86	0,167	14	0,0269	-	Po		455	0,278	1,125	STAMBENI OBJEKT Po+P+4: Podrum kota -3,50, stubišta i stub. prema mogućnosti Prizemlje kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad dijelom garaže (izvan objekta) pješački plato 1.-4. kat, stanovi
									P		1350			
									4		4x1350,0			
									Σ P	-	7205			
4.	0,6417	A4: STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk(5)	0,2492	75	0,1881	25	0,0611	-	Po		2295	0,294	1,234	STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk: Podrum kota -3,50, garaža, spremišta i stub. prema mogućnosti Prizemlje kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad dijelom garaže (izvan objekta) pješački plato 1.-4. kat+potkrovlje, stanovi
									P		1190			
									4		4x1520,0			
									Pk		650			
5.	0,6384	A5: STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk(5)	0,2492	75	0,1881	25	0,0611	-	Σ P	-	10215	0,295	1,241	STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk: Podrum kota -3,50, garaža, pomoćne prost. i stub. prema mogućnosti Prizemlje kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad dijelom garaže (izvan objekta) pješački plato 1.-4. kat+potkrovlje, stanovi
									Po		2295			
									P		1230			
									4		4x1520,0			
6.	0,9257	B: OSNOVNA ŠKOLA P+1	0,3600	100	0,3600	0	0,0000	-	Pk		650	0,389	0,778	OSNOVNA ŠKOLA P+1  Prizemlje kota +0,00
									Σ P	-	10215			
									P	-	-			
									1. kat	-	-			
7.	0,4511	C: MJESNI CENTAR Po+P+1	0,1726	63	0,1087	37	0,0480	-	Σ P	-	7200	0,400	0,798	MJESNI CENTAR Po+P+1  Prizemlje kota +0,00
									(Po)		-			
									P		-			
									1. kat		-			
Σ1-7	4,6116	-	1,7056	-	1,4349	-	0,2748	-	-	-	58340	2,251	8,098	
8.	1,0580	JAVNE PROMETNICE, PJEŠAČ. I KOLNE POVRŠ., ZAŠTITNE ZELENE POVRŠ.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	JAVNE PROMETNICE, PJEŠAČKE I KOLNE POVRŠINE, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
9.	0,0082	TRAFOSTANICA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TRAFOSTANICA
10.	0,0082	TRAFOSTANICA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	TRAFOSTANICA
11.	0,0830	ZAŠTITNO ZELENILLO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ZAŠTITNO ZELENILLO
Σ1-11	5,7690	-	1,7056	-	1,4349	-	0,2748	-	-	-	58340	2,251	8,098	

3) U članku 7. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta, Tabela 2. mijenja se i glasi:

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC max. visine (m)	SLJEME max. visine (m)
<b>A1</b>	<b>STAMBENI OBJEKTI</b> <u>Podrum</u> kota -3,50 <u>Prizemlje</u> kota +0,00	(Po)Pr+4+Pk kaskadno	21,00 (53,00 mNV)	21,00 (59,00 mNV)
<b>A2</b>	<b>STAMBENI OBJEKT</b> <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoć. prost. i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1-4 kat</u> - stanovi	Po+P+4	19,0 (54,0 mNV)	19,0 (54,0 mNV)
<b>A3</b>	<b>STAMBENI OBJEKT</b> <u>Podrum</u> kota -3,50, pomoć. prost. i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1-4 kat</u> - stanovi	Po+P+4	19,0 (53,0 mNV)	19,0 (53,0 mNV)
<b>A4</b>	<b>STAMBENI OBJEKT</b> <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoć. prost. i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1-5 kat</u> - stanovi	Po+P+4+Pk	18,50 (49,5 mNV)	19,0 (52,5 mNV)
<b>A5</b>	<b>STAMBENI OBJEKT</b> <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoć. prost. i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1-5 kat</u> - stanovi	Po+P+4+Pk	19,0 (48,5 mNV)	19,0 (51,5 mNV)
<b>B</b>	<b>OSNOVNA ŠKOLA</b> <u>Prizemlje</u> kota +0,00	P+1	11,00 (38,00 mNV)	11,00 (38,00 mNV)
<b>C</b>	<b>MJESNI CENTAR</b> <u>Podrum</u> kota -3,50 <u>Prizemlje</u> kota +0,00 <u>1. kat</u> kota +4,50	Po+P+1	10,0 (40,0 mNV)	10,0 (40,0 mNV)

## Članak 6.

1) U članku 8. podnaslov 2.3. NAMJENA GRAĐEVINA – Tabela 3. mijenja se i glasi:

RED. BR. GRAD. ČESTICE	NAMJENA GRAĐEVINE	
1.	STAMBENI OBJEKTI (više stambenih objekata) (Po)+P+4+Pk	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum</u> kota -3,50, mogućnost podruma sa pomoć. prost. i stubišta <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, komunikacije nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –terasa <u>1. – 4. kat i Pk</u> - stanovi
2.	STAMBENI OBJEKT Po+P+4	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoćne prostorije i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1.- 4. kat</u> - stanovi
3.	STAMBENI OBJEKT Po+P+4	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoćne prostorije i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1.-4. kat</u> - stanovi
4.	STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoćne prostorije i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1.-4. kat i potkrovlje</u> - stanovi
5.	STAMBENI OBJEKT Po+P+4+Pk	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum</u> kota -3,50, garaža, pomoćne prostorije i stubišta prema mogućnosti <u>Prizemlje</u> kota +0,00, stanovi, ulazi, prolazi, trijem, nad garažom (izvan objekta) ravni prohodni krov –trg <u>1.- 4. kat i potkrovlje</u> - stanovi
6.	OSNOVNA ŠKOLA P+1	OSNOVNA ŠKOLA <u>Prizemlje</u> kota +0,00 <u>kat</u> kota +4,00
7.	MJESNI CENTAR Po+P+1	MJESNI CENTAR <u>Podrum</u> kota -3,50, mogućnost podruma (garaže i sl.) <u>Prizemlje</u> kota +0,0, poslovni prostori, ulazi, prolazi, trijem, dječji vrtić + izvan objekta: dvorište vrtića, rekreacija, trg, dječje igralište <u>1. kat</u> kota +4,50, ambulanta, mjesni odbor, društvene prostorije

Članak 7.

1) U članku 14. stavak 2 mijenja se i glasi:

Planirano je ukupno 617 parkirališnih mjesta i to: 457 parkirališnih mjesta na otvorenim površinama i 160 parkirališnih mjesta u zatvorenim površinama (garaže).

Raspored parkirališnih mjesta prikazan je u sljedećoj tabeli:

GRAĐEVNA ČESTICA	OTVORENE POVRŠINE PM	ZATVORENE POVRŠINE PM	UKUPNO PM
1	100	-	100
2	80	40	120
3	80	-	80
4	70	60	130
5	70	60	130
6	25	-	25
7	32	-	35
SVEUKUPNO	457	160	617

- za stanovanje je u obračunu korišten faktor od 2,0 parkirališnih mjesta po stambenoj jedinici (za već izgrađene stambene zgrade A2 i A5), ali i za preostale stambene zgrade (A2 i A4)
- za socijalno stanovanje u obračunu je korišten faktor od minimalno 1 PGM/stambenoj jedinici (A1 i A3)
- za mjesni centar je planirana izvedba 32 parkirna mjesta: za potrebe dječjeg vrtića planira se 1PM po odjeljenju + 10PM, za ambulantu 1PM/100 m<sup>2</sup>. Projektim rješenjem zgrade mjesnog centra definirat će se sadržaji i namjene pojedinih društvenih i poslovnih prostora, a potrebe za dodatnim parkirališnim mjestima mogu se riješiti izvedbom dodatnih parkirnih mjesta na građevnoj čestici ili u podzemnoj garaži zgrade
- za školu je planirana izvedba 1 PM/odjeljenju + 10 PM.

## Članak 8.

1) U članku 27., tablica „Tabela 1., Tabelarni prikaz korištenja prostora“ i tekst ispod nje, mijenja se i glasi:

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

GRAĐEVNA ČESTICA RED. BR.	POVRŠINA ha	OBJEKT NAMJENA	BRP m <sup>2</sup>	STAMB. PROST. m <sup>2</sup>	BROJ STANOVNIKA	POSLOVNI PROST. m <sup>2</sup>	BROJ PM U GARAŽI (postignut)	BROJ PM VANI (postignut)	UKUPAN BROJ PM (postignut)	BROJ STANOVA (predviđen)	BROJ PM ZA STAMB. PROST.*	BROJ PM ZA POSL. PROST.*
1	0,7469	A1 STAMBENA	(Po)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			karak. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Σ P	11205 (13446)	11205	380	-	-	100	100	100	-
2	0,6076	A2 STAMBENA	Po	1880,0	-	-	(1880,0)	40	-	-	-	-
			P	1120,0	1120,0	40	-	-	-	-	-	-
			karak. kat	4x1425,0	5700,0	195	-	-	-	-	-	-
			Σ P	8700,0	6820,0	235	-	40	80	120	60	120
3	0,6002	A3 STAMBENA	Po	455,0	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	1350,0	1350,0	40	-	-	-	-	-	-
			karak. kat	4x1350,0	5400,0	195	-	-	-	-	-	-
			Σ P	7205,0	6750,0	235	-	-	80	80	73	80
4	0,6417	A4 STAMBENA	Po	2295,0	-	-	(2295,0)	60	-	-	-	-
			P	1190,0	1190,0	40	-	-	-	-	-	-
			karak. kat	4x1520,0	6080,0	210	-	-	-	-	-	-
			5. kat	650,0	650,0	25	-	-	-	-	-	-
5	0,6384	A5 STAMBENA	Σ P	10215,0	7920,0	275	-	60	70	130	60 - 65	130
			Po	2295,0	-	-	(2295,0)	60	-	-	-	-
			P	1190,0	1190,0	40	-	-	-	-	-	-
			karak. kat	4x1520,0	6080,0	210	-	-	-	-	-	-
6	0,9257	B ŠKOLSKA	5.kat	650,0	650,0	25	-	-	-	-	-	-
			Σ P	10215,0	7920,0	275	-	60	70	130	60 - 65	130
			P	3600,0	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	3600,0	-	-	-	-	-	-	-	-
7	0,4511	C DRUŠTVENA	Σ P	7200,0	-	-	-	-	25	25	-	25
			Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	1,0580	JAVNE PROMETNE, PJEŠAČKE I KOLNE POV.	Σ P	3600,0	-	-	-	-	32	32	-	32
			Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	0,0082	TRAFOSTAN.	Σ P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	0,0082	TRAFOSTAN.	Σ P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	0,0830	ZAŠT. ZELENILO	Σ P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			Po	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			P	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1. kat	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σ P <sub>1-7</sub>	4,6116	-	-	58340,0	36055,0	1400	840,0	160	357	617	353 - 363	580
8	1,0580	JAVNE PROMETNE, PJEŠAČKE I KOLNE POV.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	0,0082	TRAFOSTAN.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	0,0082	TRAFOSTAN.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	0,0830	ZAŠT. ZELENILO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Σ P <sub>1-11</sub>	5,7690	-	-	58340,0	36055,0	1250	840,0	160	357	617	353 - 363	580

-za stanovanje je u obračunu korišten faktor od min. 2 PGM po stambenoj jedinici za izgrađene stambene zgrade oznake A2 i A5 ali i za neizgrađene oznake A4,

-za stambenu zgradu oznake A1 i A3 planirana je izvedba 1 PGM po stambenoj jedinici (socijalno stanovanje)

-za školu je obračunato 1 PM po odjeljenju +10 PM

-za centar: dj. vrtić - 1PM/odjeljenju + 10= 16PM; ambulanta – 3PM/100 m<sup>2</sup>= 3 PM, društveni sadržaji 1PM/100 m<sup>2</sup>=1PM, ostatak (12PM) za dodatne sadržaje, a precizno će se definirati točan broj po definiranju svih sadržaja, ovisno o projektnom rješenju zgrade (ostaje mogućnost i gradnje podzemne garaže ako se pokaže potreba)



Članak 9.

1) U članku 29. dodaje se stavak 4 koji glasi:

Moguća su odstupanja od planiranih koridora vodovoda i kanalizacije zbog položaja postojećih instalacija ili drugog nepovoljnog stanja na terenu.

---

**III. ZAVRŠNE ODREDBE**

---

Članak 10.

1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u *Glasniku Grada Zadra*.

KLASA:  
URBROJ:  
Zadar, ..... 2020.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

Predsjednik Gradskog vijeća

Zvonimir Vrančić