

ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR



# DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE PARKA I CENTRALNIH FUNKCIJA "MARASKA-PARK"

## **PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE**

- osnovni plan "Glasnik Grada Zadra", broj 6/08
- I. izmjene i dopune "Glasnik Grada Zadra", broj 27/10
- II. izmjene i dopune "Glasnik Grada Zadra", broj 10/16

## 1. Uvjeti određivanja namjene površina

### Članak 4.

- (1) Unutar područja obuhvata DPU-a zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park" određuje se namjena površina kako slijedi:
1. **M1** MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
  2. **T1** UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA – HOTEL
  3. **Z1** JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK
  4. **R3** ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - KUPALIŠTE
  5. **P-1** ZONA REKONSTRUIRANJA JAVNIH PROMETNICA
  6. **P-2** ZONA NOVIH JAVNIH PROMETNICA

## 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

### Članak 5.

- (1) Sve građevine unutar zone obuhvata DPU-a gradit će se prema programski zacrtanim sadržajima i namjeni.

### Članak 6.

- (1) Plan parcelacije prikazan na grafičkom prilogu br. 5 predstavlja prijedlog parcelacije, a konačni oblik i veličina parcela utvrdit će se kroz postupak ishođenja potrebnih dozvola za svaku pojedinu parcelu. Na taj način dozvoljavaju se manja odstupanja oblika i veličina parcela predloženih u planu u odnosu na parcele koje će se oblikovati u sklopu ishođenja dozvole, s tim da ukupna odstupanja u površini parcele ne smiju biti veća od 10%.
- (2) U slučaju smanjenja veličina parcela, mora se adekvatno provesti smanjenje parametara iz tablica 1, 2 i 2.1, a koji se odnose na ukupnu GBP, izgrađenost i iskoristivost parcele.
- (3) U slučaju povećanja veličina parcela, dozvoljeno je adekvatno povećanje parametara iz tablica 1, 2 i 2.1, a koji se odnose na ukupnu GBP, izgrađenost i iskoristivost parcele.
- (4) Ukoliko ne dođe do promjena veličina parcele kroz postupak ishođenja lokacijske dozvole, dozvoljena je tolerancija od +/- 5% za vrijednosti iz tablica 1, 2 i 2.1 kako je i navedeno u tablicama.
- (5) Sukladno čl. 100.a. PPU Grada Zadra, odredbe stavka 4 ovog članka mogu se primjenjivati samo za zone na kojima je planirana stambena gradnja.

### Članak 7.

- (1) Izgradnja novih građevina prema ovom DPU-u predviđen je na česticama čije su brojčane oznake 1, 3, 4 i 5.
- (2) Na čestici brojčane oznake 2 predviđena je nova javna prometnica.
- (3) Na čestici brojčane oznake 6, 6a i 6b predviđena je javna prometnica.
- (4) Na čestici oznake 8 predviđena je javna zelena površina –javni park.
- (5) Na čestici oznake 7 predviđena je športsko-rekreacijska namjena kupalište, te je dozvoljena izgradnja pratećih objekata.

### Članak 8.

- (1) U zoni obuhvata DPU-a mogu se graditi građevine katnosti i maksimalne visine vijenca propisane ovim odredbama.
- (2) 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)

lijevi dio tablice 2.1.

PARCELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE			IZGRADENOST ZONE GRADNJE				NEIZGRADENOST U ZONI GRADNJE	
		NAMJENA	POST. REKON.	NOVA GRADNJA	POST. REKON.		NOVA GRADNJA		%	ha
			ha	ha	%	ha	%	ha		
1	0.9721	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	/	0.71	/	/	42	0.30	58	0.41
1A	0.0293	JAVNE PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/
2	0.1348	PROMETNA POVRŠINA /nova javna prometnica/	/	/	/	/	/	/	/	/
3	0.3184	STAMBENA ZGRADA I JAVNA GARAŽA	/	0.26	/	/	46	0.12	54	0.14
3A	0.0868	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/
3B	0.0127	JAVNA PJEŠAČKA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/
4	0.7358	HOTEL	0.098	0.52	100	0.098	100	0.52	0	0
5	0.2931	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	/	0.20	/	/	48	0.09	52	0.11
6	0.3583	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/
6A	0.0629	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/
6B	0.4424	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/
7	7.0198	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE	/	1.11	/	/	49	0.55	51	0.56
7A	3.1049	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE	/	0.15	/	/	66	0.10	33	0.05
7B	0.8923	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE	/	/	/	/	/	/	/	/
8	0.8761	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK	/	/	/	/	/	/	/	/
Σ	15.35	/	0.098	2.95	/	0.098	/	1.68	/	/

desni dio tablice 2.1.

BROJ ETAŽA GRADEVINA		GBP			kig	kisN	kis	NAMJENA
POST. REKON.	NOVA GRADNJA	POST. REKON. m <sup>2</sup>	NOVA GRADNJA m <sup>2</sup>					
			nadzemno	ukupno				
/	Po1+Po2+P+4+Pk	/	14581.5	24302.5	0.3	1.5	2.5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža spremišta, stubišta sa liftovima Podrum kota+3.00mNV; garaža, spremišta, stubišta sa liftovima Prizemlje kota od +6.50 mNV na južnoj do +9.50 mNV na sj. strani parcele; stanovi, poslovni prostori
/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNA ZELENA POVRŠINA
/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA – nova javna prometnica
/	Po1+Po2+P+2	/	3343.2	7855.8	0.3	1.2	2.5	STAMBENA ZGRADA JAVNA GARAŽA Podrum kota +0.00 mNV; garaža Podrum kota +3.00 mNV; garaža Prizemlje kota od +6.00 mNV; stanovi 1,2 kat; stanovi
/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNA ZELENA POVRŠINA
/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNA PJEŠAČKA POVRŠINA
Po+P+3+Pk	Po+P+6	4241.4	10758.6	20000.0	REKONSTRUKCIJA uz uvjet:  max. bruto površina ukupne gradnje nadzemno (postojeće+novo) 15000 m <sup>2</sup>			HOTEL Podrum kota +0.50mNV; garaža, spremišta, servisne prostorije Prizemlje kota od+2.00 mNV; repcija, bar, restoran, wellness, kongresne dvorane 1, 2, 3, 4, 5, 6 kat; sobe
/	Po+P+4+Pk	/	4396.5	6887.8	0.3	1.5	2.35	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža GPM=64 Prizemlje kota od+1.50 do+3.00 mNV; poslovni prostori i zajednički prostori stanara zgrade 1,2,3,4 kat, Pk; stanovi
/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA
/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA
/	/	/	/	/	/	/	/	PROMETNA POVRŠINA
/	PODZEMNA GARAŽA - Po	/	2284.7	5515.8	0.03	0.03	0.05	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE  PODZEMNA GARAŽA Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101 KUPALIŠNI OBJEKTI Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugostiteljstvo, trijem SANITARIE KUPALIŠTA Prizemlje kota od+1.30 mNV; sanitarije, garderoba
	KUPALIŠNI OBJEKTI – P							
	SANITARIE KUPALIŠTA - P							
/	KUPALIŠTE HOTELA - Po+P	/	397.4	794.8	0.03	0.03	0.06	KUPALIŠTE HOTELA Podrum – podzemni(gospodarski pristup), spremišta,bazenska tehnika Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugostiteljstvo,sanitarije, garderoba,trijem
/	/	/	/	/	/	/	/	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE
/	/	/	/	/	/	/	/	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK
/	/	4241.4	35761.9	65356.7	/	/	/	/

\* pojedinačne vrijednosti izražene u tablici mogu se mijenjati u skladu sa člankom 6.

$$G_{ig} = \text{gustoća izgrađenosti} = \frac{k_{ig}}{\text{broj parcela}} = \frac{0,93}{8} = 0,12$$

$$K_{is} = \text{koeficijent iskorištenosti} = \frac{k_{is}}{\text{broj parcela}} = \frac{6,85}{8} = 0,86$$

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

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	GBP m <sup>2</sup>	STAMBENIH PROSTORA m <sup>2</sup>	BR.STAMB JED. /HOTEL. SOBA	STANOVNICI /GOSTI	ZAPOSLENICI	POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup>	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.	
1	0.9721	1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po 1.	5541,0	/	/	/	/	/	112	/	/
			Po 2.	4180,0	/	/	/	/	/	80	/	/
			P	2916,3	1689,6	11	34	26	1226,7	/	/	/
			1.KAT	2872,3	2872,3	22	66	/	/	/	/	/
			2. KAT	2655,9	2655,9	19	61	/	/	/	/	/
			3. KAT	2577,7	2577,7	18	55	/	/	/	/	/
			4. KAT	2054,4	2054,4	15	49	/	/	/	/	/
			NADGRADNJA	1505,0	1505,0	10	31	/	/	/	/	/
		<b>ΣP</b>	<b>24302,5</b>	<b>13354,9</b>	<b>95</b>	<b>296</b>	<b>26</b>	<b>1226,7</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	
1A	0.0293	JAVNE PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
2	0.1348	PROMETNA POVRŠINA /nova javna prometnica/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
3	0.3184	2 STAMBENA ZGRADA I JAVNA GARAŽA	Po 1.	2495.1	/	/	/	/	/	80	/	/
			Po 2.	2495.1	/	/	/	/	/	69	/	/
			P	955.2	955.2	8	24	/	/	/	8	/
			1.KAT	955.2	955.2	8	24	/	/	/	/	/
			2. KAT	955.2	955.2	8	24	/	/	/	/	/
			<b>ΣP</b>	<b>7855.8</b>	<b>2865.6</b>	<b>24</b>	<b>72</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>149</b>	<b>8</b>	<b>/</b>
3A	0.0868	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
3B	0.0127	JAVNA PJEŠAČKA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
4	0.7358	3 HOTEL POSTOJEĆA IZGRADNJA	P	983.2	/	/	/	40	/	/	/	/
			1. KAT	983.2	/	15	30		/	/	/	/
			2. KAT	983.2	/	12	24		/	/	/	/
			3. KAT	983.2	/	15	30		/	/	/	/
			Pk	308.6	/	/	/		/	/	/	/
			<b>ΣP</b>	<b>4241,4</b>	<b>/</b>	<b>42</b>	<b>84</b>		<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
		4 HOTEL NOVA IZGRADNJA	Po	5000,0	/	/	/		/	<b>65</b>	/	/
			P	2887,8	/	/	/		/	/	/	/
			1.KAT	1541,8	/	/	/		/	/	/	/
			2. KAT	1391,8	/	20	40		/	/	/	/
			3. KAT	1383,8	/	20	40		/	/	/	/
			4. KAT	1019,4	/	20	40		/	/	/	/
			5. KAT	2242,0	/	25	50		/	/	/	/
			6. KAT	292,0	/	3	6		/	/	/	/

**DPU ZONE PARKA I CENTRALNIH FUNKCIJA "MARASKA-PARK"**  
**PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE - "Glasnik Grada Zadra", broj 6/08, 27/10, 10/16**

			ΣP	15758,6	/	88	176		/	/	/	/	
			ΣP	20000,0	/	130	260	40	/	65	/	/	
5	0.2931	5 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po	2491,4	/	/	/	16	/	64	/	5	
			P	835,3	/	/	/	/	835,3	/	/	/	
			1.KAT	879,3	879,3	6	25	/	/	/	/	/	
			2. KAT	879,3	879,3	6	25	/	/	/	/	/	
			3. KAT	879,3	879,3	6	25	/	/	/	/	/	
			4. KAT	571,5	571,5	3	16	/	/	/	/	/	
			POTKROVLJE	351,7	351,7			/	/	/	/	/	
			ΣP	6887,9	3561,2	22	92	16	835,3	64	/	5	
6	0.3583	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	14	
6A	0.0629	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
6B	0.4424	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
7	7.0198	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	PODZEMNA GARAŽA	Po	2831.1	/	/	200	2	/	101	/	/
				ΣP	2831.1	/	/	/		101	/	/	
			SANITARIJE KUPALIŠTA	P	491.2	/	/	4	/	/	/	/	
				ΣP	491.2	/	/		/	/	/	/	
			KUPALIŠNI OBJEKTI	P	1793.5	/	/	18	1793.5	/	/	/	
				ΣP	1793.5	/	/		200	18	1793.5	/	/
ΣP	5515.8	/	/	250	24	1793.5	101	/	/				
7A	3.1049	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	KUPALIŠTE HOTELA	Po	397.4								
				P	397.4	/	/	50	6	397.4	/	/	/
				ΣP	794.8	/	/	50	6	397.4	/	/	/
7B	0.8923	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE		/	/	/	/	/	/	/	/		
8	0.8761	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK		/	/	/	/	/	/	/	/		
Σ1-8	15.35			65356,8	19781,6	271	1019	112	4252,9	571	8	19	

\* pojedinačne vrijednosti izražene u tablici mogu se mijenjati u skladu sa člankom 6.

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}^*}{\text{površina gr.č. stamb. građ.}} = \frac{759}{(1+3+5)**} = \frac{759}{1,58} = 480,3$$

ukupna neto

$$G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}^*}{\text{površina gr.č. za stamb.građ. i prat.st. funkcije (ulice,parkirališta,zelene površine i dj.igrališta)}} = \frac{759}{(1+2+3+5+6+7+8)**} = \frac{759}{14,61} = 51,9$$

$$G_{nst} = \frac{\text{odnos broja stanovnika}}{\text{površina obuhvata plana}} = \frac{759}{15,35} = 49,4 \text{ st/ha}$$

\* u obračun nisu uključeni gosti hotela

\*\* u obračun nije uključena građevna čestica hotela

Tabela 2. Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekta

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA Podrum kota +0.00mNV; garaža spremišta, stubišta sa liftovima Podrum kota+3.00mNV; garaža, spremišta, stubišta sa	Po1+Po2+P+4+Pk	+24.00 mNV +25.00 mNV +26.00 mNV	+27.50 mNV +28.50 mNV +29.50 mNV

	liftovima <u>Prizemlje kota od +6.50 mNV na južnoj do +9.50 mNV na sj. strani parcele ;stanovi, poslovni prostor</u>			
2	STAMBENA ZGRADA I JAVNA GARAŽA <u>Podrum kota +0.00 mNV; garaža Podrum kota +3.00 mNV; garaža Prizemlje kota od +6.00 mNV;</u> stanovi <u>1,2 kat; stanovi</u>	Po1+Po2+P+2	+16.00 mNV	+16.00 mNV
3	HOTEL-POSTOJEĆA IZGRADNJA <u>Prizemlje kota od+2.00 mNV;</u> repcija, bar, restoran <u>1, 2, 3 kat; sobe</u> <u>Potkrovlje; sobe</u>	Po+P+3+Pk	postojeće	postojeće
4	HOTEL-NOVA IZGRADNJA <u>Podrum kota +0.50mNV;</u> garaža, spremišta, servisne prostorije <u>Prizemlje kota od+4.00 mNV;</u> repcija, bar, restoran, wellness, kongresne dvorane <u>1, 2, 3, 4, 5, 6 kat; sobe</u>	Po+P+6	Max. visina nove zgrade hotela iznosi 25 m (visina sljemena na +27.50 mNV)	
5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA <u>Podrum kota -1.50mNV; garaža GPM=71</u> <u>Prizemlje kota od +1.50 do+3.00 mNV;</u> poslovni prostori <u>1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi</u>	Po+P+4+Pk	+16.70 mNV	+22.10 mNV
7	KUPALIŠTE HOTELA <u>Podrum – podzemni(gospodarski pristup), spremišta,bazenska tehnika</u> <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV;</u> ugostiteljstvo,sanitarije, garderoba,trijem	Po+P	-	-
10	PODZEMNA GARAŽA <u>Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101</u>	Po	-	-
12	KUPALIŠNI OBJEKTI <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV;</u> ugostiteljstvo, trijem	P	-	-
13	SANITARIE KUPALIŠTA <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV;</u> sanitarije, garderoba	P	+4.30 mNV	+4.30 mNV

\* pojedinačne vrijednosti izražene u tablici mogu se mijenjati u skladu sa člankom 6.

### 2.3. Namjena građevina

#### Članak 9.

- (1) Ovim DPU-om utvrđuje se namjena građevina na pojedinoj građevnoj čestici kako slijedi:



čestica 1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA <u>Podrum kota +0.00mNV; garaža, spremišta, stubišta sa liftovima</u> <u>Podrum kota +3.00mNV; garaža, spremišta, stubišta sa liftovima</u> <u>Prizemlje kota od+4.00 mNV na južnoj do +9.00 mNV na sj. strani parcele;</u> stanovi, poslovni prostori <u>1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi</u>
Čestica 1A	JAVNE PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE
čestica 2	PROMETNA POVRŠINA-nova javna prometnica
čestica 3	STAMBENA ZGRADA I JAVNA GARAŽA <u>Podrum kota +0.00mNV; garaža</u> <u>Podrum kota +3.00mNV; garaža</u> <u>Prizemlje kota od+6.00 mNV; stanovi</u> <u>1 kat; stanovi</u> <u>2 kat; stanovi</u>
Čestica 3A	JAVNA ZELENA POVRŠINA
Čestica 3B	JAVNA PJEŠAČKA POVRŠINA
čestica 4	HOTEL <u>Podrum kota +0.50 mNV; garaža, spremišta, servisne prostorije</u> <u>Prizemlje kota od+2.00 i + 4.00 mNV; recepcija, bar, restoran, wellness, kongresne</u> dvorane <u>1, 2 ,3, 4, 5, 6 kat; sobe</u>
čestica 5	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA <u>Podrum kota +0.00mNV; garaža</u> <u>Prizemlje kota od+1.50 do+3.00 mNV; poslovni prostori, zajednički prostori stanara</u> zgrade <u>1,2,3,4 kat, Pk ; stanovi</u>
čestica 6	PROMETNA POVRŠINA
čestica 6A	PROMETNA POVRŠINA
čestica 6B	PROMETNA POVRŠINA
čestica 7	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE  PODZEMNA GARAŽA <u>Podrum kota -1.90 mNV; garaža GPM=101</u> KUPALIŠNI OBJEKTI <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugoditeljstvo, trijem</u> SANITARIJE KUPALIŠTA <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV; sanitarije, garderoba</u>
čestica 7A	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE  KUPALIŠTE HOTELA <u>Podrum; podzemni (gospodarski) pristup, spremišta, bazenska tehnika</u> <u>Prizemlje kota od+1.30 mNV; ugoditeljstvo, sanitarije, garderoba, trijem</u>
čestica 7B	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE
čestica 8	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK

## **2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

### **Članak 10.**

- (1) Položaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (LIST br. 4).
- (2) Linije građevnih dijelova pojedinih čestica ne smiju se prekoračiti.

## **2.5. Oblikovanje građevina**

### **Članak 11.**

- (1) Provedbenim mjerama ovog DPU-a utvrđuju se osnovni oblikovni standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu plana (točka 2.4.1. Uvjeti i način gradnje). Građevine će se graditi uvažavajući recentna kretanja moderne arhitekture u oblikovanju, organizaciji i upotrebi materijala. Vanjski prostori odredit će se u skladu s njihovom namjenom zadovoljavajući oblikovne, sigurnosne, ekološke i funkcionalne zahtjeve.
- (2) Zelene površine izvest će se kao zaštitno zelenilo uz prometnice i planirane objekte infrastrukture, te kao visokovrijedno ukrasno zelenilo na ostalim površinama.

## **2.6. Uređenje građevnih čestica**

### **Članak 12.**

- (1) Gradnja sadržaja unutar jedne čestice podrazumijeva, u pravilu, uređenje čitave čestice, uključujući pripadajuću komunalnu infrastrukturu i vanjsko uređenje. Zbog veličine zahvata, plan će se realizirati procesualno, pri čemu svaka građevna parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Svaka građevna etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

## **3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**

### **3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže**

#### **Članak 13.**

- (1) Sve prometne površine na području obuhvata DPU-a moraju se izvesti u predviđenim koridorima, a prema zadanim poprečnim profilima i tehničkim elementima prikazanim u Planu prometa.
- (2) Visinski elementi nove prometne mreže moraju se prilagoditi postojećem terenu i postojećim visinama već izgrađenih okolnih prometnica.
- (3) Gornji nosivi sloj svih kolnih površina treba izvesti kao kolničku konstrukciju fleksibilnog tipa koja se sastoji od sloja od mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona. Debljina ovih slojeva mora biti takva da kolnička konstrukcija podnese propisano osovinsko opterećenje, što treba odrediti prilikom izrade glavnih projekata za pojedine prometne površine.
- (4) Završni sloj nogostupa i ostalih pješačkih prometnih površina može se izvesti od betonskih tlakovaca ili od asfaltnih slojeva.
- (5) Prometne površine moraju se opremiti potrebnom vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom prema Pravilniku o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama.
- (6) Sve prometne površine treba izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima da se oborinske vode što prije odvedu s istih.
- (7) Osiguranje ruba kolnika treba izvesti tipskim rubnjacima dimenzija 18/24 cm, a ruba nogostupa tipskim rubnjacima 8/20 cm.

- (8) Za invalidne osobe treba na svim raskrižjima na mjestima pješačkih prijelaza i na parkirališnim površinama izvesti rampe za savladavanje arhitektonskih barijera u skladu s HR normama i standardima.

### **3.1.1. Glavne ceste nadmjesnog značaja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)**

#### **Članak 14.**

- (1) Uvažavajući smjernice rješenja i organizacija prometa iz nove "Prometne studije Zadra" glavnu prometnu ulogu za područje ovog DPU-a i dalje imaju obodne (rubne) prometnice: Ulica Obala kneza Trpimira i Ulica Miroslava Krleže, preko kojih se ostvaruje prometna veza ovog obuhvata s okolnim pripadajućim prostorom i ostalim dijelovima grada.
- (2) Prema PPU Grada Zadra, Ulica Obala kneza Trpimira ima karakter sekundarne gradske ceste, a Ulica Miroslava Krleže sabirne ceste u prometnom sustavu grada.
- (3) Dionica Ulice Obala kneza Trpimira na dijelu od kraja granice obuhvata prema Uvali Maestrala do raskrižja s Ulicom Vjekoslava Maštrovića i dalje do raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad predviđen je za jednosmjernan promet vozila iz smjera Puntamike prema centru grada (Poluotok). Za ovaj dio Ulice Obala kneza Trpimira na obuhvatu ovog DPU-a planirani su: poprečni profil (1-1) ukupne širine 11,60 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama, poprečni profil (2-2) ukupne širine 14,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m i nogostupa širine 2,40 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama, te poprečni profil (6-6) ukupne širine 14,00 m koji se sastoji od kolnika širine 4,00 m, prostora za uzdužno parkiranje vozila širine 2,50 m, od biciklističke staze širine 3,10 m i nogostupa širine 2,40 m sa strane kolnika prema moru i od nogostupa širine 2,00 m sa suprotne strane kolnika prema okolnim parcelama. Odabrana širina kolnika omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremenu mogućnost uzdužnog parkiranja vozila. Duž cijele ove dionice mora se uspostaviti režim prometa za zonu u kojoj je ograničena dopuštena brzina, za što se moraju postaviti odgovarajući prometni znakovi, oznake na kolniku, te signalizacija i oprema za smirivanje prometa, sve u skladu s postojećim "Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama".
- (4) Dionica Ulice Obala kneza Trpimira na dijelu od raskrižja s glavnom unutrašnjom pristupnom prometnicom planiranom u smjeru sjeveroistok - jugozapad do raskrižja s Ulicom Ivana Meštrovića predviđen je za odvijanje dvosmjernog prometa vozila. Za istu je na obuhvatu ovog DPU-a planiran poprečni profil (3-3) ukupne širine 18,00 m koji se sastoji od kolnika širine 6,50 m, od biciklističke staze s jugozapadne strane kolnika širine 3,00 m i od prostora za okomito parkiranje vozila širine 5,50 m i nogostupa širine 3,00 m sa sjeveroistočne strane kolnika.
- (5) Za predmetni dio Ulice Miroslava Krleže, koja ima karakter sabirne ceste, na području obuhvata ovog DPU-a odabran je poprečni profil (7-7) koji se sastoji od kolnika širine 5,50 m čime se omogućava nesmetano odvijanje jednosmjernog prometa uz istovremeno uzdužno parkiranje vozila, od nogostupa širine 2,00 m i zelenog pojasa širine 2,00 m s jugozapadne strane kolnika i od nogostupa sa sjeveroistočne strane kolnika promjenjive širine 2,00 – 3,50 m.

### **3.1.2. Pristupne unutrašnje ceste (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)**

#### **Članak 15.**

- (1) Preko unutrašnje cestovne mreže rješava se kolni pristup do svake parcele, odnosno do svakog objekta i parkirališnog prostora unutar obuhvata ovog DPU-a.

- (2) Na svim prometnicama koje čine unutrašnju pristupnu cestovnu mrežu odvija se dvosmjernan promet vozila i pješački promet.
- (3) Ulogu glavne nove javne prometnice ima nova cesta koja se priključuje na jugozapadu na Ulicu Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na Ulicu Miroslava Krležu. Za istu je odabran poprečni profil (4-4) koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m i od nogostupa s istočne strane širine 3,00 m.
- (4) Za pristupnu prometnicu između objekta stambeno-poslovne zgrade Jadranka i objekta stambenog niza – garaža odabran je poprečni profil (5-5) koji se sastoji od kolnika širine 5,00 m, od prostora za uzdužno parkiranje vozila širine 2,00 m i nogostupa.
- (5) Poprečni profili prometnica unutar obuhvata ovog DPU-a prikazani su u grafičkom dijelu Plana.
- (6) Za horizontalne krivine cestovne mreže unutar obuhvata ovog DPU-a odabrani su radijusi  $R=30,0 - 170,0$  m. Na raskrižjima su primijenjeni radijusi ruba kolnika  $R=6,0$  m -  $12,0$  m.
- (7) Kolni pristup parcele br. 3 (na kojoj je smješten objekt pod oznakom 2) je sa javne prometne površine smještene uz sjeverni rub parcele.

### 3.1.3. Površine za javni prijevoz

#### Članak 16.

- (1) Za potrebe javnog gradskog prijevoza, koji se odvija Ulicom Miroslava Krležu iz smjera centra grada prema Puntamici i Ulicom Obala kneza Trpimira iz smjera Puntamike prema centru grada, na području obuhvata ovog DPU-a nisu predviđena autobusna stajališta.

### 3.1.4. Javna parkirališta

#### Članak 17.

- (1) Stacionarni promet na području obuhvata mora se riješiti parkirališnim površinama na otvorenim površinama (u nivou okoliša) i unutar zatvorenih površina (podzemna parkirališta i garaže u sklopu pojedinih objekata).
- (2) Za planirane prostorne sadržaje predviđeno je ukupno 598 parkirališnih mjesta i to: 571 parkirališna mjesta u zatvorenim površinama (parkirališna mjesta i garaže) i 27 parkirališnih mjesta na otvorenim površinama. Konačan broj parkirališnih mjesta utvrdit će se na temelju projektne dokumentacije pojedinih građevnih cjelina, te se može razlikovati od broja procijenjenog ovim DPU-om.
- (3) Raspored parkirališnih mjesta prikazan je u sljedećoj tabeli:

OBJEKT	OTVORENE POVRŠINE PM	ZATVORENE POVRŠINE PM	UKUPNO PM+GM
stambeno-poslovna zgrada Maraska		192	192
Stambena zgrada i javna garaža	8	149	157
Hotel		65	65
stambeno-poslovna zgrada Jadranka	19	64	83
kupalište Maraska		101	101
SVEUKUPNO	27	571	598

- (4) Za parkirališna mjesta za okomito parkiranje vozila treba odabrati dimenzije 5,00 x 2,50

m, a za uzdužno parkiranje vozila 5,50 x2,00 m.

- (5) Gornji nosivi slojevi parkirališta na otvorenim površinama moraju se izvesti od nosivog sloja od mehanički nabijenog sitnozrnog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona. Umjesto asfaltnih slojeva završna obrada parkirališnih površina može biti i od betonskih tlakovaca.
- (6) Parkirališne površine prikazane su u grafičkom prilogu Plana prometa.

3.2. - poglavlja nema u osnovnom DPU-u

### **3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže**

#### **3.3.1. Telekomunikacije**

##### **Članak 18.**

- (1) Točka priključenja na TK mrežu je određena u uvjetima koje je izdao Hrvatski telekom, a to je „A“ na situacijskom prikazu.
- (2) Na tom mjestu nalazi se kabelski zdenac od kojeg treba planirati izgradnju priključne kanalizacije sa 1PVC cijevi  $\varnothing 110\text{mm}$  i 2PEHD cijevi  $\varnothing 50\text{mm}$ . Svi ostali kapaciteti su 2PEHD cijevi  $\varnothing 50\text{mm}$ . Kabelski zdenci su tip D0, D1 i D2, kako je ucrtano na situacijskom planu.
- (3) Prelazi preko prometnica trebaju biti napravljeni sa 2PVC cijevi  $\varnothing 110\text{mm}$ .
- (4) Planirati uvlačenje i distribuciju mrežnog kabela TK59 200x4x0,4 od KZ"A" do svakog objekta.
- (5) Od nastavaka u zdencima predviđeno je uvlačenje TK kabela dostatnog kapaciteta do svakog priključnog ormarića koji su smješteni u ulazima objekata. To su ujedno i izvodni ormarići, čiji kapacitet je određen brojem stanova i poslovnih prostora po ulazima.
- (6) Telefonske instalacije stanova i poslovnih prostora trebaju završiti u spomenutim ormarićima, a planirati kabele tip TC 3POHFFR.
- (7) Detaljna razrada svega navedenog treba biti riješena Projektom priključenja.

### **3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina**

#### **Članak 18.a**

- (1) Komunalnu infrastrukturnu mrežu potrebno je, u pravilu, graditi u koridorima prometnica u načelno osiguranim pojasevima za svaku vrstu infrastrukture. Iznimno, komunalnu infrastrukturnu mrežu moguće je graditi i na površinama svih ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da se do tih instalacija osigura neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.
- (2) Detaljno određivanje trasa komunalne infrastrukture utvrditi će se projektom dokumentacijom, vodeći računa o konfiguraciji tla, zaštiti okoliša, posebnim uvjetima i drugim okolnostima.
- (3) Iz infrastrukturnog se koridora izvode odvojci - priključci pojedinih građevina na pojedine komunalne instalacije, koji se realiziraju u skladu s uvjetima lokalnih distributera i koncesionara.
- (4) Zbog specifične lokacije planiranih sadržaja i građevina (neposredna blizina morske površine), Planom se omogućava izvođenje koncesijskih zahvata morske vode u skladu sa posebnim propisima. Precizne lokacije zahvata i ispusta morske vode odrediti će se projektom dokumentacijom i prema posebnim uvjetima mjerodavnih tijela. U grafičkom dijelu Plana ucrtan je mogući položaj cjevovoda morske vode.

#### **3.4.1. Vodovod**

### Članak 19.

- (1) Vodovodna mreža na prostoru ovog Detaljnog plana uređenja mora se izvesti u predviđenim koridorima prema grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe i odvodnje.
- (2) Rješenje za kvalitetnu vodoopskrbu ovog područja bazira se na postojećoj vodovodnoj mreži izgrađenoj na širem pripadajućem okolnom području grada, tj. na postojećem cjevovodu Ø 200 mm izgrađenom u koridoru Ulice Miroslava Krleže i na postojećem cjevovodu (Ø 80 mm, Ø 60 mm, Ø 50 mm i Ø 40 mm) izgrađenom u Ulici Obala kneza Trpimira kojeg treba rekonstruirati duž cijelog obuhvata, te na novom cjevovodu, trasa kojeg je planirana u koridoru nove pješačke staze na sjeverozapadnom dijelu obuhvata i koji se priključuje na jugozapadu na postojeći cjevovod u Ulici Obala kneza Trpimira i na sjeveroistoku na postojeći cjevovod u Ulici Miroslava Krleže. Preko postojećeg PVC cjevovoda DN 110 mm koji služi za priključke jugozapadnog krila postojeće zgrade u Ulici Miroslava Krleže rješava se vodoopskrba građevine 2 (Stambena zgrada i javna garaža).
- (3) Preko ove vodovodne mreže omogućava se kvalitetna vodoopskrba svih građevina u svim uvjetima, kako unutar obuhvata ovog DPU-a tako i na širem okolnom području.
- (4) Vodovodna mreža mora se položiti u koridoru prometnih površina i to u koridoru nogostupa, pješačke staze ili zelene površine. Tamo gdje nije predviđen nogostup i na križanjima cesta vodovodna mreža može se postavljati i u kolniku.
- (5) Interni razvodi cjevovoda moraju u pravilu pratiti konture građevina (zgrada). Na spoju svakog internog razvoda s javnom vodoopskrbnom mrežom potrebno je ugraditi kontrolno vodomjerno okno (glavni vodomjer).
- (6) U slučaju paralelnog vođenja vodovodni cjevovodi moraju biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1,0 m, a od kanalizacijske mreže 2,0 - 3,0 m.
- (7) Dubina ukopavanja vodovodnih cijevi mora biti tolika da nadsloj iznad tjemena cijevi do površine uređenog terena iznosi barem 0,90 m.
- (8) Vodovodne cijevi moraju se položiti iznad kanalizacijskih cijevi. U protivnom mora se primijeniti posebno tehničko-projektno rješenje radi zaštite vodovodnih cijevi.
- (9) Za vodovodnu mrežu moraju se odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala i to: za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne cijevi od nodularnog (duktilnog) lijeva, a za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi. Zbog blizine mora i njegovog utjecaja predvidjeti dodatnu zaštitu cijevi.
- (10) Za svaki dio javne ulične vodovodne mreže koji bi se samostalno realizirao treba izraditi projekt usklađen sa važećim zakonom, kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, mora dostaviti Vodovodu d.o.o. Zadar na pregled kojim se dobiva potvrda projekta prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. U projektnoj dokumentaciji potrebno je provesti hidraulički proračun i odrediti konačni profili pojedinih cjevovoda osnovne ulične vodovodne mreže i internih razvoda cjevovoda, a na osnovu podataka iz ovog DPU-a, tj. prema utvrđenoj ukupnoj potrošnji i razdiobi potrošnje po pojedinim čvorovima za konačnu fazu izgradnje.
- (11) Prije projektiranja bilo kojeg dijela nove vodovodne mreže moraju se od "Vodovoda" d.o.o. Zadar zatražiti posebni tehnički uvjeti i podaci za projektiranje, a na idejni i glavni projekt mora se dobiti suglasnost.
- (12) Svaka samostalna funkcionalna cjelina, mora imati glavni vodomjer na dostupnom mjestu. Tip vodomjerila, te tip i gabarit kontrolnih vodomjernih okana određuje "Vodovod" d.o.o. Zadar.
- (13) Za vanjsku hidrantsku mrežu moraju se izgraditi nadzemni hidranti, odnosno gdje to nije moguće i podzemni hidranti, na međusobnom razmaku do 150 m u svemu prema postojećem Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.
- (14) Izvođač radova mora prije početka radova od "Vodovoda" d.o.o. Zadar zatražiti obilježavanje postojeće vodovodne mreže na terenu.

#### 3.4.2. Odvodnja

## Članak 20.

- (1) Na obuhvatu ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni kanalizacijski sustav izgraditi kanalizacijska mreža prema grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe i odvodnje.
- (2) Sve fekalne otpadne vode i oborinske otpadne vode moraju se preko razdjelne kanalizacijske mreže odvesti do najbližih već izgrađenih glavnih fekalnih i oborinskih kolektora.
- (3) Zbog konfiguracije terena najveći dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a mora se odvesti postojećim i novoplaniranim fekalnim kolektorima do postojeće crpne postaje "Brodarica II", preko koje se ove otpadne vode prepumpavaju na više položeni fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.
- (4) Manji dio fekalnih otpadnih voda s prostora ovog DPU-a direktno se odvodi na postojeći fekalni gravitacijski kolektor u Ulici Miroslava Krleže.
- (5) Preko fekalnog kolektora u Ulici Miroslava Krleže ove otpadne vode odvede se dalje gravitacijski na crpnu postaju "Voštarnica I" u parku Vruljica iz koje se prepumpavaju na glavni gradski kolektor izgrađen u Ulici Dr. Franje Tuđmana.
- (6) Oborinske otpadne vode s prostora ovog DPU-a moraju se odvesti oborinskom kanalizacijskom mrežom do planiranog ispusta novog oborinskog kolektora, odnosno do tri postojeća obalna ispusta izgrađena duž predmetnog dijela Ulice Obala kneza Trpimira. To su:
  1. obalni ispust profila 100x50 cm u produžetku Ulice Vjekoslava Maštrovića trasu kojeg, obzirom na novoplanirano uređenja obalnog pojasa, treba izmjestiti,
  2. obalni ispust Ø 300 mm u produžetku pješačke staze između zapadne strane kompleksa tvornice "Maraska" i parkovne površine koji se treba produžiti, obzirom na novoplanirano uređenja obalnog pojasa,
  3. obalni ispust Ø 400 mm u produžetku Ulice Ivana Meštrovića duž zapadne strane Uvale Vruljica koji se mora rekonstruirati na Ø 700 mm.
- (7) Na parkiralištima treba ugraditi adekvatne separatore za izdvajanje ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na oborinsku kanalizacijsku mrežu.
- (8) Za što kvalitetnije funkcioniranje odvodnje oborinskih voda mora se na svim planiranim prometnim i ostalim površinama ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla, a po potrebi i kanalske linijske rešetke.
- (9) Na parkiralištima moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na najbliži oborinski kolektor.
- (10) Trase svih kolektora (fekalnih i oborinskih) moraju se položiti na horizontalnoj udaljenosti od 2,0-3,0 m od postojeće ili novoplanirane vodovodne mreže. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m. Kanalizacijske cijevi moraju biti položene ispod vodovodnih.
- (11) Kanalizacijska mreža mora se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala i položiti na dubinu koja će omogućiti priključak svih okolnih objekata na kanalizacijsku mrežu.
- (12) Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi, te nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi, moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.
- (13) Na kontrolnim oknima duž prometnica moraju se predvidjeti lijevanoželjezni poklopci teškog tipa.
- (14) Za minimalni profil fekalne kanalizacijske mreže mora se primjeniti profil 250 mm uz minimalni pad od  $I = 0,50\%$ . Kućne priključke treba izvesti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.
- (15) Za minimalni profil oborinske kanalizacijske mreže mora se primjeniti profil 300 mm. Priključak vodolovnih grla na oborinsku kanalizacijsku mrežu treba biti od kanalizacijskih cijevi profila 200 mm.

### 3.4.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže

#### **Članak 21.**

- (1) Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području izvest će se preko četiri nove transformatorske stanice (od kojih je jedna zamjena za postojeću) čija ugradnja se predviđa unutar objekata uz osiguran pristup teretnim kolima. Transformatorsku stanicu TS"BRODARICA-5", moguće je izvesti kao tipiziranu slobodno stojeću. 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>.

#### **3.4.4. Uvjeti gradnje javne rasvjete**

##### **Članak 22.**

- (1) Za provedbu javne rasvjete na planiranom području potrebno je definirati sljedeće:
  1. smještaj objekta na građevinskoj čestici
  2. oblik objekta
  3. glavne ulice
  4. pristupne ulice
  5. javna parkirališta
  6. trgove, zelene i pješačke površine
- (2) Definiranjem navedenih sadržaja odredit će se vrsta, oblik, i način ugradnje javne rasvjete. Priključak i upravljanje javne rasvjete izvest će se preko razdjelnih ormara koji su smješteni u neposrednoj blizini pripadajućih trafostanica. Priključak ormarića u stupovima javne rasvjete izvest će se kabelima tipa PP00-A 4x 25mm<sup>2</sup>. Duž trase niskonaponskih kabela, i kabela javne rasvjete položiti će se bakreno uže presjeka 50mm<sup>2</sup> te na njega spojiti svi priključni ormari i stupovi javne rasvjete.

#### **3.4.5. Plinoopskrba**

##### **Članak 22.a**

- (1) Plinoopskrba predmetnog područja predviđa se srednjotlačnim plinovodom. Novi plinoopskrbni cjevovod, planiran unutar obuhvata DPU-a, spaja se na plinsku distribucijsku mrežu grada Zadra u Ulici Miroslava Krleže.

#### **4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina**

##### **Članak 23.**

- (1) Neizgrađene zelene površine hortikulturno će se urediti i obraditi kao parkovne površine. Sadni materijal mora biti od autohtonih biljnih vrsta. Sve javne parkovne površine opremit će se instalacijom za navodnjavanje s automatskom regulacijom.

##### **Članak 24.**

- (1) Izdavanje uporabne dozvole za svaku pojedinačnu građevinu u zoni obuhvata ovog plana uvjetovat će se potpunim završenjem uređenja okoliša uključivo svih zelenih površina.



## 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina

### Članak 25.

- (1) Dopušta se prenamjena vile Luxardo i njezina dogradnja za ostvarenje hotela visoke kategorije (min. 4 zvjezdice). Pročelje zgrade mora se obnoviti u izvornom obliku, dok se unutrašnja struktura objekta može u potpunosti mijenjati. Dopušta se uklanjanje zida prema obali kako bi zgrada dobila proporcionalno širok vanjski prostor ispred glavnog pročelja.
- (2) Planom se predviđa revitalizacija i sanacija perivoja "Maraske", te njegovo opremanje adekvatnim urbanim mobilijarom i rasvjetom. Postojeća ograda je zadržana kao memorijski element, ali i kao element simboličke privatnosti vrta. Prilikom rekonstrukcije prometnice treba se paziti da se ne naruši ambijentalna vrijednost litorala te prirodno stanje mora na lokaciji.
- (3) Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi sljedeće dokumente: studiju utjecaja na okoliš, elaborat o maritimnim uvjetima građenja i posebne zaštitarske uvjete Konzervatorskog odjela u Zadru. Prije bilo kakvih zahvata na tom području potrebno je izvršiti arheološko rekognosciranje podvodnog pojasa te na osnovu rezultata izvršiti eventualna podvodna arheološka istraživanja. Takvo rekognosciranje i eventualno istraživanja trebaju izvršiti stručnjaci-arheolozi specijalizirani za podvodnu arheologiju.
- (4) Potrebno je provesti brižljivu sanaciju postojećeg stanja i revitalizaciju zapuštenih zelenih površina, te provesti odlučne mjere u pogledu sprečavanja daljnjih devastacijskih procesa.

## 6. Uvjeti i način gradnje

### Članak 26.

- (1) 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., tabelama: korištenje prostora, prikaz etažnosti i visine građevina. Uvjeti i način gradnje nove infrastrukturne mreže u zoni obuhvata DPU detaljno su opisani u poglavlju 3 u člancima 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 i 22.
- (2) Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARCELA REDNI BROJ	POVRŠINA (ha)	OBJEKT NAMJENA	GBP m <sup>2</sup>	STAMBENIH PROSTORA m <sup>2</sup>	BR.STAMB JED. / HOTEL. SOBA	STANOVNICI /GOSTI	ZAPOSLENICI	POSLOVNIH PROSTORA m <sup>2</sup>	GARAŽA PM	PM NA OTVOR.	PM UZ PROMET.	
1	0.9721	1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po 1.	5541,0	/	/	/	/	112	/	/	
			Po 2.	4180,0	/	/	/	/	80	/	/	
			P	2916,3	1689,6	11	34	26	1226,7	/	/	/
			1.KAT	2872,3	2872,3	22	66	/	/	/	/	/
			2. KAT	2655,9	2655,9	19	61	/	/	/	/	/
			3. KAT	2577,7	2577,7	18	55	/	/	/	/	/
			4. KAT	2054,4	2054,4	15	49	/	/	/	/	/
			NADGRADNJA	1505,0	1505,0	10	31	/	/	/	/	/
			<b>ΣP</b>	<b>24302,5</b>	<b>13354,9</b>	<b>95</b>	<b>296</b>	<b>26</b>	<b>1226,7</b>	<b>192</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
1A	0.0293	JAVNE PJEŠAČKE I ZELENE POVRŠINE	/	/	/	/	/	/	/	/		
2	0.1348	PROMETNA POVRŠINA /nova javna prometnica/	/	/	/	/	/	/	/	/		
3	0.3184	2 STAMBENA ZGRADA I JAVNA GARAŽA	Po 1.	2495.1	/	/	/	/	80	/	/	
			Po 2.	2495.1	/	/	/	/	69	/	/	
			P	955.2	955.2	8	24	/	/	/	8	/
			1.KAT	955.2	955.2	8	24	/	/	/	/	/
			2. KAT	955.2	955.2	8	24	/	/	/	/	/

**DPU ZONE PARKA I CENTRALNIH FUNKCIJA "MARASKA-PARK"**  
**PROČIŠĆENI TEKST ODREDBI ZA PROVOĐENJE - "Glasnik Grada Zadra", broj 6/08, 27/10, 10/16**

			ΣP	7855.8	2865.6	24	72	/	/	149	8	/				
<b>3A</b>	0.0868	JAVNA ZELENA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
<b>3B</b>	0.0127	JAVNA PJEŠAČKA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/				
<b>4</b>	0.7358	3 HOTEL POSTOJEĆA IZGRADNJA	P	983.2	/	/	/	40	/	/	/	/				
			1. KAT	983.2	/	15	30		/	/	/					
			2. KAT	983.2	/	12	24		/	/	/					
			3. KAT	983.2	/	15	30		/	/	/					
			ΣP	<b>4241,4</b>	/	<b>42</b>	<b>84</b>		/	/	/					
		4 HOTEL NOVA IZGRADNJA	Po	5000,0	/	/	/		/	<b>65</b>	/	/				
			P	2887,8	/	/	/		/	/	/	/				
			1. KAT	1541,8	/	/	/		/	/	/	/				
			2. KAT	1391,8	/	20	40		/	/	/	/				
			3. KAT	1383,8	/	20	40		/	/	/	/				
			4. KAT	1019,4	/	20	40		/	/	/	/				
			5. KAT	2242,0	/	25	50		/	/	/	/				
			6. KAT	292,0	/	3	6		/	/	/	/				
			ΣP	<b>15758,6</b>	/	<b>88</b>	<b>176</b>		/	/	/	/				
			ΣP	<b>20000,0</b>	/	<b>130</b>	<b>260</b>		<b>40</b>	/	<b>65</b>	/				
			<b>5</b>	0.2931	5 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA	Po	2491,4		/	/	/	16	/	64	/	5
						P	835,3		/	/	/	/	835,3	/	/	/
1. KAT	879,3	879,3				6	25	/	/	/	/					
2. KAT	879,3	879,3				6	25	/	/	/	/					
3. KAT	879,3	879,3				6	25	/	/	/	/					
4. KAT	571,5	571,5				3	16	/	/	/	/					
POTKROVLJE	351,7	351,7						/	/	/	/					
ΣP	<b>6887,9</b>	<b>3561,2</b>	<b>22</b>	<b>92</b>	<b>16</b>	<b>835,3</b>	<b>64</b>	/	<b>5</b>							
<b>6</b>	0.3583	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	<b>14</b>					
<b>6A</b>	0.0629	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
<b>6B</b>	0.4424	PROMETNA POVRŠINA	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
<b>7</b>	7.0198	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	PODZEMNA GARAŽA	Po	2831.1	/	/	200	2	/	101	/	/			
				ΣP	<b>2831.1</b>	/	/	200		4	/	<b>101</b>	/	/		
			SANITARIJE KUPALIŠTA	P	491.2	/	/		/		/	/	/			
				ΣP	<b>491.2</b>	/	/		/	/	/	/				
			KUPALIŠNI OBJEKTI	P	1793.5	/	/		18	1793.5	/	/	/			
				ΣP	<b>1793.5</b>	/	/		<b>200</b>	<b>1793.5</b>	/	/	/			
ΣP	<b>5515.8</b>	/	/	<b>250</b>	<b>24</b>	<b>1793.5</b>	<b>101</b>		/	/						
<b>7A</b>	3.1049	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA- KUPALIŠTE	KUPALIŠTE HOTELA	Po	397.4											
				P	397.4	/	/	50	6	397.4	/	/	/			
				ΣP	<b>794.8</b>	/	/	<b>50</b>	<b>6</b>	<b>397.4</b>	/	/	/			
<b>7B</b>	0.8923	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA-KUPALIŠTE	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
<b>8</b>	0.8761	JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK	/	/	/	/	/	/	/	/	/					
<b>Σ1-8</b>	<b>15.35</b>			<b>65356,8</b>	<b>19781,6</b>	<b>271</b>	<b>1019</b>	<b>112</b>	<b>4252,9</b>	<b>571</b>	<b>8</b>	<b>19</b>				

\* pojedinačne vrijednosti izražene u tablici mogu se mijenjati u skladu sa člankom 6.

$$G_{st} = \frac{\text{br. stanovnika}^*}{\text{površina gr.č. stamb. građ.}} = \frac{759}{(1+3+5)**} = \frac{759}{1,58} = 480,3$$

$$\text{ukupna neto} \\ G_{nst} = \frac{\text{br. stanovnika}^*}{\text{površina gr.č. stamb. građ.}} = \frac{759}{1,58} = 480,3$$

površina gr.č. za stamb.građ. i prat.st. funkcije (ulice,parkirališta,zelene površine i dj.igrališta)	(1+2+3+5+6+7+8)**	14,61
--	-------------------	-------

$$G_{nst} = \frac{\text{odnos broja stanovnika}}{\text{površina obuhvata plana}} = \frac{759}{15,35} = 49,4 \text{ st/ha}$$

- \* u obračun nisu uključeni gosti hotela
- \*\* u obračun nije uključena građevna čestica hotela

#### Vodovod i kanalizacija

- (3) Svi zemljani i ostali građevinski radovi moraju se izvesti bez miniranja da se ne oštete okolni već izgrađeni objekti i postojeća komunalna infrastruktura.
- (4) Sve prometne površine moraju se izvesti u predviđenim koridorima iz grafičkog priloga Plan prometa. Vodovodna mreža i kanalizacijska mreža na prostoru ovog DPU-a moraju se izvesti prema priloženom grafičkom prilogu Plan vodoopskrbe i odvodnje. Moguća su odstupanja od predviđenih trasa, ukoliko se tehničkom razradom dokaže racionalnije i pogodnije rješenje.
- (5) Prije projektiranja i izgradnje mora se utvrditi točan položaj svih postojećih komunalnih instalacija. Vodovodna i kanalizacijska mreža mora se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala. Vodovodne i kanalizacijske cijevi moraju se postaviti na pješčanu posteljicu na dnu rova minimalne debljine 10 cm, te zaštititi slojem od sitnozrnatog materijala granulacije 0-8 mm u visini od 30 cm iznad tjemena cijevi

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

#### **Članak 27.**

- (1) Mjerama zaštite obuhvaća se u području ovog DPU-a vanjski izgled i izvornost pročelja vile Luxardo koja se mora obnoviti u izvornom obliku, te vrijedno zelenilo unutar perivoja "Maraska" i zid ispred perivoja.
- (2) Za sve intervencije na uređenju ili izgradnji sadržaja u zoni pomorskog javnog dobra i akvatorija prije izrade projekta treba ishoditi odgovarajuću dokumentaciju propisanu posebnim zakonom.
- (3) Predmetno područje dijelom se nalazi unutar zaštićene kulturno povijesne cjeline grada Zadra upisane u Registar kulturnih dobara RH pod brojem Z-3409 te u arheološkoj zoni (zaštićenoj prostornim planom Grada Zadra). Prilikom građevinskih radova iskopa neizgrađenog dijela zone potrebno je osigurati arheološki nadzor. U slučaju nailaska na arheološke nalaze moguće je privremeno zaustavljanje radova te provođenje arheoloških istraživanja. Investitor je dužan osigurati financijska sredstva za arheološki nadzor, kao i za eventualna arheološka istraživanja te za konzervaciju eventualnih arheoloških nalaza. Za arheološki nadzor kao i za izvođenje eventualnih arheoloških istraživanja potrebno je ishoditi rješenje o prethodnom odobrenju za izvođenje arheološkog istraživanja od nadležnog Konzervatorskog odjela. Rješenje je dužan ishoditi arheolog ili ustanova koja će provoditi arheološki nadzor.

### **8. Mjere provedbe plana**

#### **Članak 28.**

- (1) Gradnja sadržaja unutar jedne čestice podrazumijeva, u pravilu, uređenje čitave čestice, uključujući pripadajuću komunalnu infrastrukturu i vanjsko uređenje.
- (2) Zbog veličine zahvata, plan će se realizirati procesualno, pri čemu svaka građevna parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu.
- (3) Svaka građevna etapa predstavlja autonomnu, funkcionalnu i oblikovnu cjelinu. Zgrada u nizu izvodit će se kao jedinstvena građevinska cjelina.

### **Članak 29.**

- (1) Projektiranje građevina mora obuhvatiti pored rješenja prometnica i parkirališta te komunalnih priključaka i projektiranje svih vanjskih prostora kao i hortikulturno rješenje okoliša, projekt uređenja vanjskih prostora kao i projekt hortikulture sastavni su dio dokumentacije za ishođenje potvrde glavnog projekta.
- (2) Građevine se ne mogu stavljati u funkciju ako nisu izvedene prometnice, pristupni pješački koridori, komunalni priključak i nije uređen okoliš.

### **Članak 29.a**

- (1) U postupku izrade II. Izmjena i dopuna ovog Plana, Izrađivaču Plana ukazano je da se na parceli oznake 3a u naravi nalazi građevina koja nije evidentirana u osnovnom Planu niti u njegovim I. Izmjenama (kao građevina koju bi trebalo ukloniti ili rekonstruirati). Ukoliko predmetna građevina posjeduje važeće akte prema kojima je moguće njeno zadržavanje u prostoru, a ishođeni su prije stupanja na snagu odredbi za provođenje II. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja zone parka i centralnih funkcija "Maraska-park", smatrat će se da ista nije u suprotnostima s odredbama ovog Plana.

## **9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

### **Članak 30.**

- (1) Zaštitu, racionalno korištenje prostora i unapređivanje čovjekova okoliša potrebno je provoditi kroz sve oblike djelovanja u prostoru što znači da svaka aktivnost, zahvat i intervencija u prostoru mora biti sagledana i usklađena sa s uvjetima koje zahtjeva zaštita čovjekova okoliša.
- (2) Unutar zone obuhvata ne predviđaju se tehnološki procesi ili drugi izvori zagađenja zraka ili stvaranja buke. Strogo se zabranjuje ispuštanje bilo kakvih otpadnih tekućina te odlaganje krutog otpada u neposredni okoliš.
- (3) Za sve građevine unutar obuhvata koje se grade na pomorskom dobru nužno je prije ishođenja lokacijske dozvole izraditi Studiju zaštite okoliša. Za sve vrijeme izgradnje i nakon izgradnje predviđenih prostornih sadržaja mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.
- (4) Prilikom izrade projektne dokumentacije moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih prostornih sadržaja ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese.
- (5) U cilju smanjenja nepovoljnog utjecaja na okoliš zbog povećanja automobilske prometa svi planirani sadržaji moraju osigurati dobro uređene i opremljene površine za parkiranje, uz intenzivno ozelenjavanje okoliša.
- (6) Kanalizacijska mreža na području obuhvata ovog DPU-a mora biti izgrađena kao razdjelna i održavana tako da se isključi mogućnost zagađivanja okoline bilo razlijevanjem otpadnih voda po površini, bilo prodiranjem zagađenih voda u podzemlje.
- (7) Otpadne vode iz svih građevina s prostoru ovog DPU-a moraju se preko razdjelne kanalizacijske mreže priključiti na već izgrađene glavne fekalne i oborinske kolektore.
- (8) Na parkiralištima moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na postojeću ili planiranu oborinsku kanalizacijsku mrežu.
- (9) Zahvati mora i ispusti morske vode, za potrebe planiranih sadržaja, riješiti će se u skladu sa posebnim propisima.

### **9.1. Mjere posebne zaštite**

### **Članak 31.**

- (1) U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 4 m ili manje, ako se dokaže uzimajući u

obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima građevine i dr. da se požar neće prenijeti na susjedne građevine ili mora biti odvojena od susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 min, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju ( ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 min) nadvisuje krov građevine najmanje 0.5 m ili završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1 m ispod pokrova krovišta, koji mora biti od negorivog materijala u dužini konzole.

- (2) Radi omogućavanja spašavanja osobe iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbnih mreža mora se, ukoliko ne postoji, predvidjeti vanjska hidrantska mreža.
- (3) Prilikom projektiranja građevina, koristiti važeće pozitivne hrvatske propise odnosno priznata pravila tehničke prakse, u skladu s posebnim zakonom.
- (4) Za zahtjevne građevine potrebno je izraditi elaborat zaštite od požara, kao podlogu za projektiranje mjera zaštite od požara u glavnom projektu.