



**Naručitelj: Grad Zadar**

**Izrađivač: KONUS d.o.o.**

# **IV. IZMJENA I DOPUNA DEALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENE IZGRADNJE VEĆE GUSTOĆE „CRVENE KUĆE“**

**PRIJEDLOG PLANA**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

Zadar, ožujak 2024.

**ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR**

Naziv prostornog plana:

**IV. IZMJENA I DOPUNA  
DETALJNOG PLANA UREĐENJA  
STAMBENE IZGRADNJE VEĆE GUSTOĆE „CRVENE KUĆE“**

**SAŽETAK ZA JAVNOST  
PRIJEDLOG PLANA**

Odluka o izradi prostornog plana  
(službeno glasilo):  
Glasnik Grada Zadra 10/23, 15/23

Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana  
(službeno glasilo):

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan:  
od:  
do:

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne  
rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  
Matko Segarić, dipl. ing.građ.  
(ime, prezime i potpis)

Suglasnost na plan prema članku 108. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine"  
br.153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)  
broj suglasnosti klasa: datum:

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:

**KONUS d.o.o.**

Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo  
plan:

Odgovorna osoba:  
Vice Tadić, dipl.ing.građ.  
(ime, prezime i potpis)

Odgovorni voditelj plana:

Mario Svaguša, dipl. ing. arh.  
(ime, prezime i potpis)

Stručni tim u izradi plana:

- |                                 |                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Mario Svaguša, dipl.ing.arh. | 6. Dubravka Krpina Car, dipl.ing.arh. |
| 2. Vice Tadić, dipl.ing.građ.   | 7. Mate Marušić, mag.ing.aedif.       |
| 3. Petra Tadić Olivari MBA      | 8. Božidar Škara, dipl.ing.el.        |
|                                 | 9. Marko Ročak, mag.ing.el.           |

Pečat predstavničkog tijela:

Predsjednik predstavničkog tijela:  
Marko Vučetić  
(ime, prezime i potpis)

Istovjetnost ovog prostornog plana s  
izvornikom ovjerava:

\_\_\_\_\_  
(ime, prezime i potpis)

Pečat nadležnog tijela:

## Uvod

Temeljem Odluke o izradi („Glasnik Grada Zadra“, br. 6/22), utvrđena je obveza izrade IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ („Glasnik Grada Zadra“, broj 10/23, 15/23), čija je izrada započela po dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu Plana, stručni tim je izradio elaborat Nacrta prijedloga IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“.

Prijedlog IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ za javnu raspravu utvrdio je gradonačelnik Grada Zadra.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Grada Zadra izložen je Prijedlog IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni dio plana te sažetak za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o Prijedlogu Plana,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida

Prije upućivanja Plaa gradskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ izrađuju se u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova ("Narodne novine" br. 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04).

U sklopu javne rasprave, na javnom uvidu je prijedlog IV. Izmjena i dopuna slijedećeg sadržaja:

- I. TEKSTUALNI DIO - ODREDBE ZA PROVOĐENJE
- II. GRAFIČKI DIO - KARTOGRAFSKI PRIKAZI u mjerilu 1:500
  0. POSTOJEĆE STANJE S GRANICOM OBUHVATA
    1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
      - 2.1. PLAN PROMETA
        - 2.1.a PLAN PROMETA – PODRUM
      - 2.2. PLAN VODOOPSKRBE I ODVODNJE
      - 2.3. PLAN ELEKTROOPSKRBE I TELEKOMUNIKACIJA
    3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
    4. UVJETI GRADNJE – nadzemne etaže
      - 4.1. UVJETI GRADNJE - podrum
      - 4.2. UVJETI GRADNJE - presjeci
    5. PLAN PARCELACIJE

**OBVEZNI PRILOZI - OBRAZLOŽENJE PLANA, OSTALI PRILOZI - EVIDENCIJA IZRADE I SAŽETAK ZA JAVNOST.**

Važeći dokument prostornog uređenja šireg područja s kojim je ovaj Urbanistički plan uređenja usklađen je Prostorni plan uređenja Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra 4/04, 3/08, 4/08 – isp.gr., 10/08 – isp.gr., 21/10 – pročišćen tekst, 6/11, 2/16, 6/16 – ispr.gr., 13/16 – dopuna, 4/17 – pročišćen tekst, 14/19).

Grad Zadar je u postupku izrade Nacrta prijedloga Plana zatražio smjernice od javnopravnih tijela prema čl.9. Odluke o izradi Plana i to:

1. MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Ulica
2. Ivana Dežmana 10, Zagreb,
3. MINISTARSTVO OBRANE, Trg Petra Krešimira IV., br. 1., Zagreb,
4. ZADARSKA ŽUPANIJA, Zavod za prostorno uređenje, Braće Vranjana 11, Zadar, Uprava za zaštitu kulture baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, I.Smiljanića 3, Zadar,
5. GRAD ZADAR, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša, Narodni trg 1,
6. HEP - ODS d.o.o. - DP Elektra Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8,
7. ODVODNJA d.o.o. Zadar, Hrvatskog Sabora 2D,
8. VODOVOD d.o.o. Zadar, Špire Brusine 17,
9. EVN Croatia Plin d.o.o., Ulica Hrvatskog Sabora 42, Zadar
10. HAKOM - Hrvatska regulatoma agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,
11. MUP PU Zadarska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova, Put Murvice 9, Zadar,
12. MUP PU Zadarska, Služba policije, Ulica bana Josipa Jelačića 30, Zadar,
13. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split, HRVATSKE CESTE, Nikole Tesle 14b, Zadar,
14. NASADI d.o.o. Zadar, Perivoj Vladimira Nazora 1,

Javnopravna tijela koja su dala smjernice za izradu Plana temeljem Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ („Glasnik Grada Zadra“, broj 10/23) su:

1. HEP - ODS d.o.o. - DP Elektra Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8,
2. HAKOM - Hrvatska regulatoma agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,
3. Hrvatski telekom d.d., Odjel za elektroničko komunikacijsku infrastrukturu (EKI), Harambašićeva 39, Zagreb,
4. A1 Hrvatska d.o.o., Vrtni put 1, Zagreb
5. MUP PU Zadarska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova, Put Murvice 9, Zadar,
6. MUP PU Zadarska, Služba policije, Ulica bana Josipa Jelačića 30, Zadar,
7. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split,

Javnopravna tijela koja su dala smjernice za izradu Plana temeljem Odluke o dopuni odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ („Glasnik Grada Zadra“, broj 15/23) su:

1. HEP - ODS d.o.o. - DP Elektra Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8,
2. HAKOM - Hrvatska regulatoma agencija za mrežne djelatnosti, Roberta Frangeša Mihanovića 9, Zagreb,
3. MUP PU Zadarska, Služba upravnih i inspekcijskih poslova, Put Murvice 9, Zadar,
4. MUP PU Zadarska, Služba policije, Ulica bana Josipa Jelačića 30, Zadar,
5. HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, Vukovarska 35, Split,

## PLAN

### Obrazloženje IV. Izmjena i dopuna Plana

IV. Izmjene i dopune Plana odnose se na građevne čestice br. 4 – javni park i br. 6 – osnovna škola, što je prikazano u grafičkom dijelu Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene izgradnje veće gustoće „Crvene kuće“ („Glasnik Grada Zadra“, broj 10/23, 15/23) čiji je sastavni dio.

IV. Izmjenama i dopunama Plana pristupilo se na inicijativu MO Crvene kuće zbog stvaranja uvjeta za izgradnju javnog parka i igralista na parceli br. 4. Cilj izmjena Plana je unaprjeđenje održivosti urbanog područja, poboljšanje okoliša i povećanje kvalitete života građana, što će se postići izgradnjom javnog parka kao jedinstvene cjeline namijenjene rekreaciji i boravku građana.

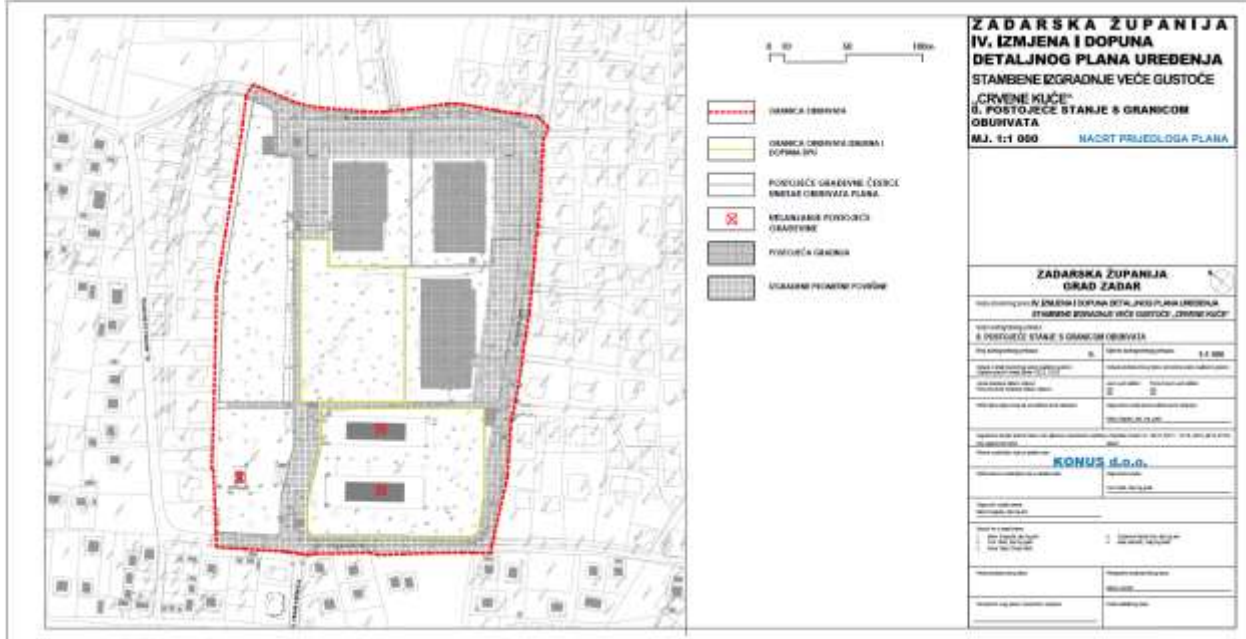
Izmjenama i dopunama Plana pristupilo se i zbog stvaranja uvjeta za realizaciju planirane osnovne škole. Prilikom izrade idejnog rješenja osnovne škole sukladno Normativima dimenzioniranja prostora osnovnih škola u Republici Hrvatskoj 2022., utvrđeno je da je potrebna izmjena planom predviđene „markice“ osnovne škole, budući da je ista planirana prema starim standardima.

Stoga su IV. Izmjenama i dopunama plana napravljene u grafičkom (na kartografskim prikazima) i tekstualnom dijelu (Odredbe za provođenje i Obrazloženje) koje se odnose na građevne čestice br. 4 – javni park i br. 6 – osnovna škola.

Na građevnoj čestici br. 4 umjesto planirane izgradnje stambene zgrade ovim Izmjenama i dopunama planira se uređenje površine javnog parka.

Na građevnoj čestici br. 6 na kojoj je predviđena gradnja osnovne škole izvršene su korekcije prikazanog gabarita osnovne škole i drugih dijelova projekta na građevnoj čestici (igrališta, školski trg, parkirališta i dr.) u skladu sa Idejnim rješenjem Osnovne škole na području „Crvenie kuće“ – Zadar.

**0. POSTOJEĆE STANJE S GRANICOM OBUHVATA**



IV. Izmjene i dopune Plana odnose se na građevne čestice br. 4 – javni park i br. 6 – osnovna škola, što je prikazano u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 0. Postojeće stanje s granicom obuhvata.

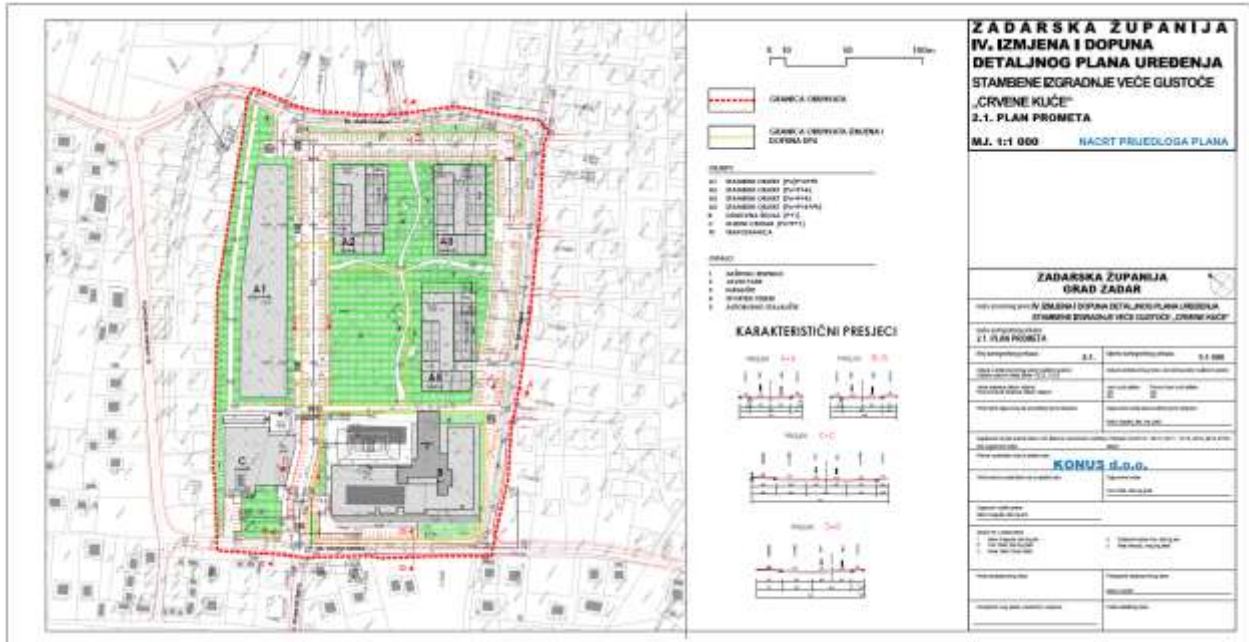
**1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA**



Na kartografskom prikazu 1. Detaljna namjena površina izmjenjena je namjena čestice br. 4 iz stambene u Z1 – javni park. Na čestici br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola površina pod namjenom D4 korigirana je u skladu s idejnim projektom osnovne škole koji jej usklađen s Normativima dimenzioniranja prostora osnovnih škola u Republici Hrvatskoj 2022. U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje, a u skladu sa grafičkim dijelom, izmjenjene su tabela br. 1. i 2. u članku 7. te tabela 3. u članku 8..

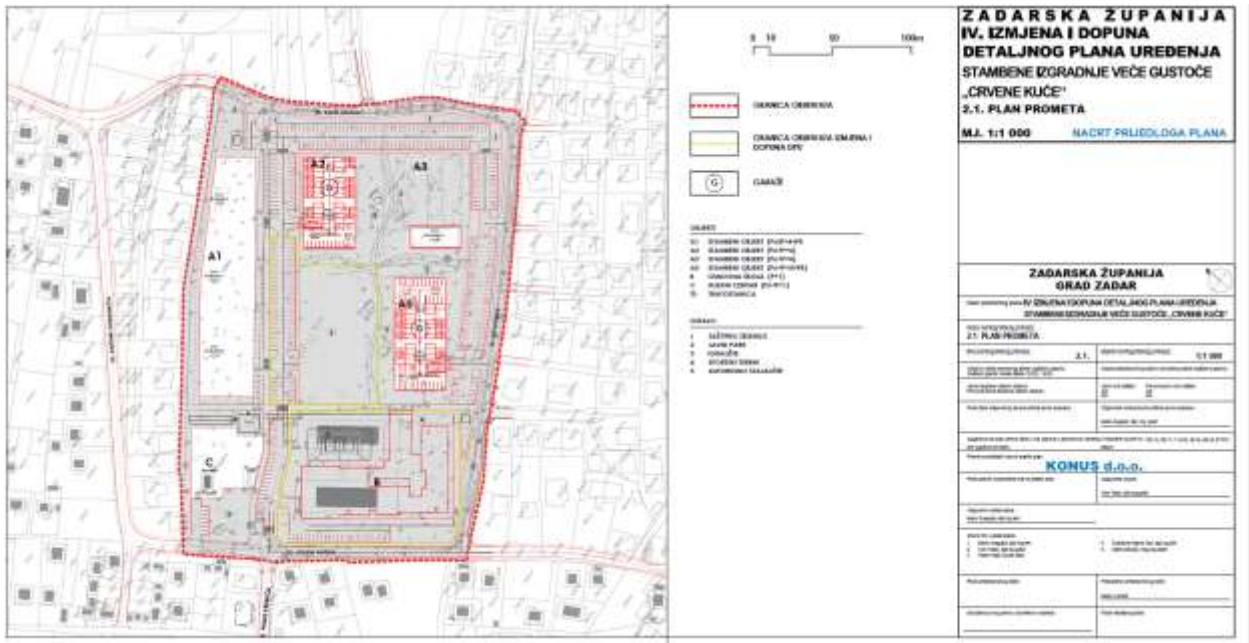


2.1. PLAN PROMETA



Na kartografskom prikazu 2.1.a plan prometa – podrum na čestici br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola korigirane su prometne površine i parkirališna mjesta u skladu s idejnim projektom osnovne škole koji je usklađen s Normativima dimenzioniranja prostora osnovnih škola u Republici Hrvatskoj 2022. U tekstualnom dijelu korigirane su odredbe koje se odnose na broj potrebnih parkirnih mjesta.

2.1.a PLAN PROMETA – PODRUM



Na kartografskom prikazu 2.1.a plan prometa – podrum zbog prenamjene površine u Z1-javni park, brisana je podzemna garaža na čestici br. 4. koja je bila planirana za potrebe stambene zgrade.



## 2.2. PLAN VODOOPSKRBE I ODVODNJE



IV. Izmjene i dopune Plana odnose se na građevne čestice br. 4 – javni park i br. 6 – osnovna škola, što je prikazano u grafičkom dijelu Plana na kartografskom prikazu 2.2. Plan vodoopskrbe i odvodnje. Grafički dio koji se odnosi na vodoopskrbu i odvodnju nije se mijenjao na kartografskom prikazu 2.2. Plan vodoopskrbe i odvodnje.

U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje mijenjali su se članci 17. koji se odnosi na vodoopskrbu i čl. 18. koji se odnosi na odvodnju.

### Vodoopskrba

Vodovodna mreža na području obuhvata ovog Plana je izgrađena kako je prikazano na grafičkom prilogu (2.2.) vodoopskrbe i odvodnje.

Vodoopskrbni cjevovodi izvedeni su u nogostupu ili u dijelu novih prometnica predviđenih ovim Planom zbog planirane izgradnje podzemnih garaža, tj. ne postojanja raspoloživog prostora u nogostupu. U kolniku se nalaze jedino u smislu okomitog prijelaza preko ulice. U blizini zelenog pojasa cjevovodi su položeni što dalje od korijena drveća.

### Odvodnja

Prema usvojenom "Idejnim projektom sustava odvodnje otpadnih voda Centar" iz 1999. godine, "Hidroprojekt-ing"-Zagreb na području ovog Plana primjenjuje se mješoviti sustav odvodnje.

Na cijelom području obuhvata Plana je izgrađena odvodnja, te se preko ulice Josipa Hatzea spaja na cjevovod DN 800 mm u ulici Frane Kršinića kako je prikazano na grafičkom prikazu (2.2.) „Plan vodoopskrbe i odvodnje“.

Kroz unutarnju prometnicu Plana do spoja na cjevovod DN 800 mm u ulici F. Kršinića izgrađen je kolektor DN 500 mm, dok je kroz ulicu Ive Mašine izgrađen kolektor DN 400 mm koji se također preko ulice Josipa Hatzea spaja na cjevovod DN 800 u ulici Frane Kršinića. Sve prema grafičkom prilogu vodoopskrbe i odvodnje.

Projektom „Kanalizacijska mreža na dijelu područja MO Crvene kuće u Gradu Zadru“ iz 2016. godine, „Aniva-inženjering d.o.o. - Zadar“, na javni sustav odvodnje predviđen ovim planom planira se spajanje pojedinih kanalizacijskih kolektora šireg planskog područja.

### 2.3. PLAN ELEKTROOPSKRBE I TELEKOMUNIKACIJA



Na kartografskom prikazu 2.3. plan elektroopskrbe i telekomunikacija korigirane su površine za novu gradnju planiranih zgrada za čestici br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola u skladu s ostalim kartografskim prikazima, te mreže elektroopskrbe i telekomunikacija.

U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje, a u skladu sa grafičkim dijelom, korigirane su odredbe koje se odnose na elektroopskrbu i telekomunikacije.

Planom su definirani uvjeti gradnje elektroenergetske mreže i javne rasvjete. Načelni prikaz trase elektroenergetskih kabela prikazan je u grafičkom dijelu plana. Plan dopušta odstupanje trase u slučaju da se pojave tehnički ili pravni problemi kod realizacije.

Napajanje potrošača vršit će se iz postojećih trafostanica TS 10(20)/0,4kV "CRVENE KUĆE-1" i TS 10(20)/0,4kV "CRVENE KUĆE-2". Ukoliko se pokaže potreba za dodatnom količinom električne energije, potrebno je osigurati lokaciju za novu trafostanicu 10(20)/0,4 kV unutar površine bilo koje namjene. Trafostanica se može graditi kao samostojeći objekt ili u sklopu novih građevina.

Unutar obuhvata Plana predviđa se javna rasvjeta prometnih površina. Vrsta rasvjetnih stupova, njihova visina te odabir rasvjetnih armatura, bit će definirane kroz glavni projekt. Pozicije stupova su okvirno označene u nacrtom dijelu.

Planom su definirani uvjeti gradnje distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK). Načelni prikaz trase DTK kanalizacije prikazan je u grafičkom dijelu plana. Plan dopušta određeno odstupanje trase u slučaju da se ne mogu zadovoljiti pravno-imovinski ili tehnički problemi. Predviđeno je da se novoprojektirana kabelska kanalizacija spoji na najbližu postojeću kabelsku kanalizaciju, čime se ostvaruje pristup najbližoj postojećoj komutaciji.

Na području obuhvata Plana dozvoljava se postavljanje elektroničke komunikacijske opreme pokretnih telekomunikacija smještanjem na fasade ili na krovne prihvate objekata uz prethodnu dozvolu nadležnih tijela.

### 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA



Na kartografskom prikazu 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina korigirane su površine za novu gradnju planiranih zgrada za čestici br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola u skladu s ostalim kartografskim prikazima.

U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje, a u skladu sa grafičkim dijelom, dodane su odredbe koje se odnose na uređenje javnog parka u čl. 24.

### 4. UVJETI GRADNJE – nadzemne etaže

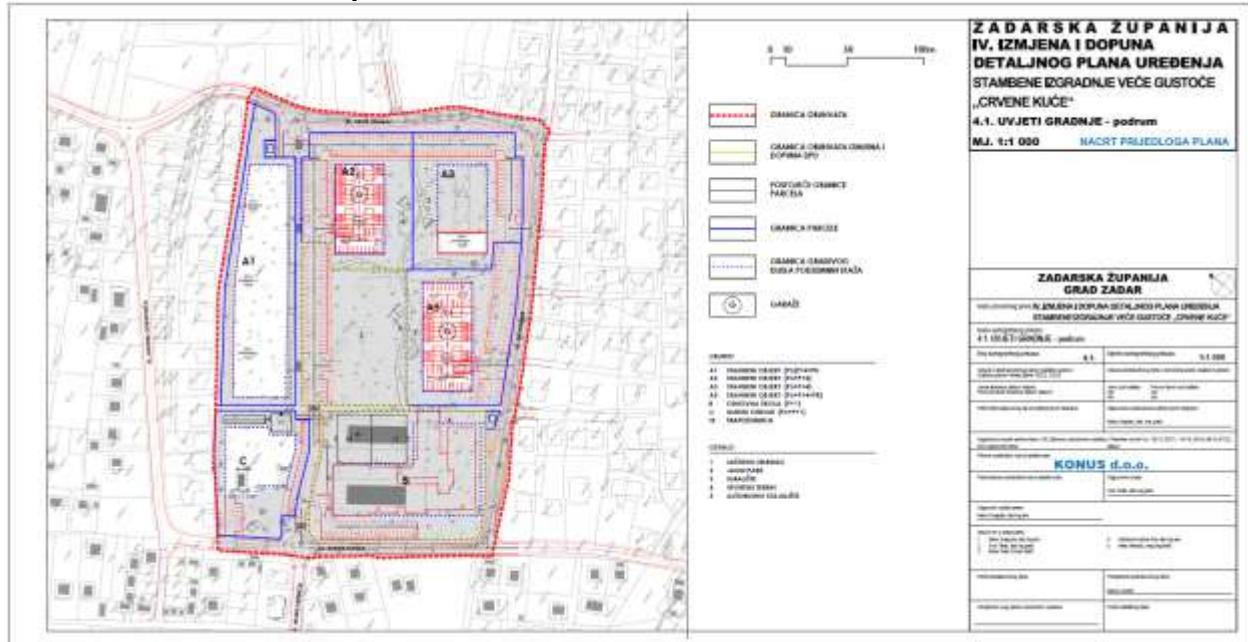


Na kartografskom prikazu 4. Uvjeti gradnje – nadzemne etaže korigirane su površine zona dozvoljene gradnje za prizemlje planiranih zgrada za česticu br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola u skladu s ostalim kartografskim prikazima.

U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje, a u skladu sa grafičkim dijelom, izmjenjene su tabela br. 1. i 2. u članku 7. te tabela 3. u članku 8..



#### 4.1. UVJETI GRADNJE – podrum



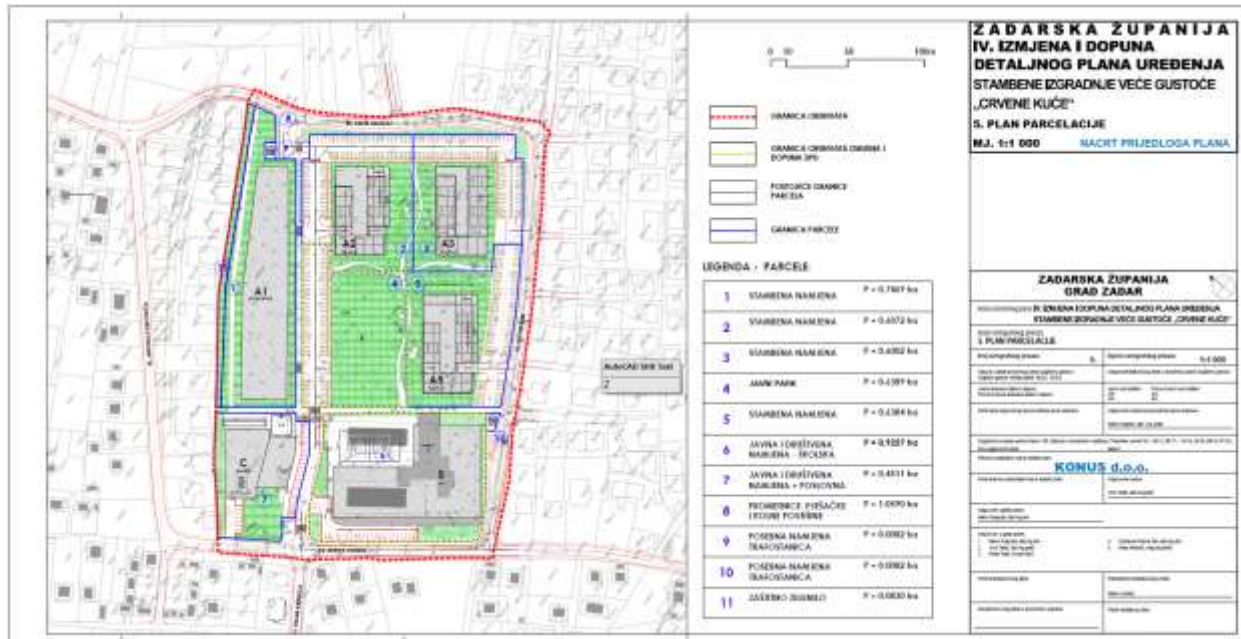
Na kartografskom prikazu 4. Uvjeti gradnje – podrum korigirane su površine granica gradivog dijela podzemnih etaža planiranih zgrada za česticu br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola u skladu s ostalim kartografskim prikazima. U tekstualnom dijelu Plana u Odredbama za provođenje, a u skladu sa grafičkim dijelom, izmjenjene su tabela br. 1. i 2. u članku 7. te tabela 3. u članku 8..

#### 4.2. UVJETI GRADNJE – presjeci



Na kartografskom prikazu 4.2. Uvjeti gradnje – presjeci korigirani su presjeci za česticu br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola u skladu s ostalim kartografskim prikazima.

## 5. PLAN PARCELACIJE



Plan parcelacije se nije mijenjao već je na kartografskom prikazu 5. Plan parcelacije označen obuhvat ovih izmjena i dopuna za česticu br. 4. Z1 - javni park te česticu br. 6. javna i društvena namjena – osnovna škola.