

**4. Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja "Bili Brig" u Zadru - 2. FAZA ("Službeni vjesnik općina Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar", br. 21/90)**

**ODREDBE ZA PROVODENJE**

**1. Detaljna namjena površina**

Osnovna namjena planiranog prostora je stanovanja koje se dijeli na stanovanje kolektivnog tipa i individualnog tipa. Svi ostali planirani sadržaji funkcionalni su dio osnovne namjene i doprinose njenoj kvalitetnijoj realizaciji.

- Kolektivno stanovanje - planirano je u okviru 5 zona moguće maksimalne izgradnje. Zone izgradnje su smještene unutar blokova (kazeta), pa tako imamo definirane blokove (objekte) 5, 12, 12a, 13 i 13<sup>1</sup>.
- Poslovni prostori - su planirani u okviru zona izgradnje kolektivnog stanovanja, i to u prizemlju budućih objekata. Svojom dispozicijom uokviruju centralni dio pješačke zone, čime postaju njen integralni dio.
- Dvorišta - uz zone izgradnje kolektivnog stanovanja prostorno i funkcionalno su integrirana pojedinim blokovima (objektima), a koncipirana su kao zelene oaze namijenjene igri djece, relaksaciji stanara i zaštiti od prometa.
- Zelenilo uz zone izgradnje kolektivnog stanovanja - također je planirano u zonama funkcionalno povezanim s budućim objektom, a u smislu njegove zaštite i slikovitijeg uređenja prostora uz javne (pješačke i kolne) površine.
- Individualno stanovanje - planirano je u okviru građevinskih parcela s već izgrađenim objektima, te novim građevinskim parcelama. Cjelovite zone izgradnje individualnog stanovanja ovim planom su definirane u kazetama (blokovima) 5, 5a, 12, 12a i 13, a u okviru kazeta (blokova) 4, 20, 21 i 29 zone izgradnje individualnog stanovanja su obuhvaćene obodno, uz koridore planiranih prometnica koje su mijenjale njihove granice. Zone izgradnje individualnog stanovanja određene su prema javnim površinama regulacijskim pravcima obodnih građevinskih parcela.
- Centar pješačke zone - definiraju svojim volumenom i funkcionalnom integracijom vanjskih (neizgrađenih) i izgrađenih prostora svi planirani objekti (blokovi). Centralnom postavkom u odnosu na prostor planiran ovim planom omogućeno je njegovo bolje korištenje, a također i racionalnija organizacija okolnog prostora, pogotovo kolnog pristupa do pješačkih zona. U kontekstu šireg prostora smješten je na dijelu pješačke komunikacije koja povezuje centralni dio naselja "Bilog Briga" s njegovim perifernim dijelom koji završava borovom šumom (istočni

dio) planiranom kao parkovna i rekreacijska zona.

- Zelenilo - se planira u zonama na javnim površinama s funkcijom estetskog i zaštitnog karaktera.
  - Parkirališta - smještene su u pravilu periferno u blokovima (kazetama), ali su dimenzionirana na način da odgovaraju potrebama pojedinog objekta u čijoj su blizini planirana.
  - Prometnice - kolne, obodno okružuju kazete (blokove) individualne i kolektivne stambene izgradnje i sastavni su dio cjelovitog prometnog rješenja "Bilog Briga".
- Pristupnim kolnim prometnicama na čijim su krajevima planirana okretišta, omogućujemo opskrbu objekata kolektivnog stanovanja (poslovnih prostora).
- Kolno-pješačkim pristupnim putevima povezujemo svaku građevinsku parcelu individualnog stanovanja s širom prometnom situacijom.
- Pješačke prometnice su planirane u centralnom dijelu zona individualne i kolektivne izgradnje i na njima je predviđen samo neophodan urgentan promet, a prvenstveno vatrogasnim i ambulantskim vozilima.
- Kotlovnica - njena zona je smještena ispod parkirališta, sjeveroistočno od objekta (bloka) br. 13<sup>1</sup>. Planirana je tako da opskrbljuje toplinom sve objekte kolektivnog stanovanja. Pristup kotlovnici je omogućen rampom u njenom sjeveroistočnom dijelu.
  - Trafostanice - su planirane unutar zona izgradnje objekata (blokova) kolektivnog stanovanja, i to u objektu 5, 12a i 13.

**2. Režimi uređivanja prostora**

Prostor u granicama ovog plana se može uređivati i izgrađivati samo u skladu s odredbama i smjernicama koje su sastavni dio plana. Takvim pristupom ćemo planirati prostor racionalnije graditi, kasnije i koristiti, sukladno s osnovnom prihvaćenom idejom njegove organizacije.

Izgradnja svih objekata mora se uklopiti u planirane zone izgradnje, i to s planiranim sadržajima definiranim urbanističko-tehničkim uvjetima.

Prometnice se također moraju graditi u planiranim koridorima, isto kao i parkirališne površine. Parkiranje za individualno stanovanje je predviđeno unutar građevinskih parcela individualnog stanovanja, pa se unutar svake takve parcele mora predvidjeti za to odgovarajući prostor (garaža ili vanjski prostor). Odstupanja od planirane prometne situacije mogu biti minimalna, i to samo s ciljem poboljšanja tehničkih elemenata na pojedinim lokacijama.

Uređenje javnih površina, zelenih površina uz objekte kolektivnog stanovanja, dvorišnih zelenih površina i javnih zelenih površina će se detaljno utvrditi daljnjim planiranjem i projektiranjem, a u skladu s osnovnom idejom elaboriranom ovim planom. Navedeni prostori moraju svojom prostornom organizacijom, funkcijom i estetskim oblikovanjem

biti usklađeni s planiranim, a kasnije i izgrađenim objektima, čime će se dobiti skladna, dobro organizirana i uravnotežena urbana cjelina.

Najkvalitetniji nivo uređenja prostora se mora postići u pješačkoj zoni, pogotovo u njenom centralnom dijelu. Prostori ispred objekata moraju se izvesti s kvalitetnim materijalom koji će teksturom i dizajnom odgovarati značaju lokacije. Zelenilo u pješačkoj zoni također mora imati visoki estetski nivo, a ono uz stambeni dio objekta kolektivne izgradnje osim estetskog mora imati i zaštitni karakter.

Dvorišta unutar pojedinih blokova svojom organizacijom i uređenjem moraju odgovarati potrebama stanara objekta uz koji se nalaze, a u smislu igre djece i relaksacije stanara. Pretežno moraju biti ozelenjena, s minimalnim potrebnim pješačkim površinama i površinama za igrališta. Zelenilo uz objekt, a pogotovo uz prometnice mora imati izraziti zaštitni karakter. Zelenilo unutar građevinskih parcela s individualnim stambenim objektima mora u dijelu parcele između regulacijskog i građevinskog pravca imati ukrasni i zaštitni karakter (ukrasni vrt).

Zelenilo na ostalim javnim površinama mora se usklađivati s okolnim sadržajima, pa će tako ono uz prometnice dobiti zaštitnu ulogu. Ovo zelenilo pretežno mora imati autohtoni karakter.

Uređenjem terena i izgradnjom objekata ne smije se onemogućiti funkcioniranje postojeće situacije, što znači da se ne smije ništa uređivati ili graditi prije nego se riješe problemi šire situacije (putevi, infrastruktura i sl.).

### 3. Urbanističko-tehnički uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju objekata i uređaja

#### 3.1. Kolektivno stanovanje

3.1.1. Maksimalna zona izgradnje, građevinski pravac i katnost određuju osnovne prostorne dimenzije objekta kolektivnog stanovanja.

U planiranim zonama izgradnje nije obvezna maksimalna izgradnja.

Objekti se moraju graditi na planiranom građevinskom pravcu.

3.1.2. Svi objekti su stambeno-poslovni

Poslovni prostori su planirani u dijelu prizemlja svakog objekta.

Poslovni prostori se mogu realizirati i u stambenom dijelu objekta ukoliko za to postoji potreba, a na način da se ne mijenja osnovna koncepcija plana, što znači da se mogu graditi u konstruktivnom i oblikovnom rasteru stanova i bez posebnih izlaza na javne površine. Ovi poslovni prostori ne smiju ugrožavati mir neposredne okoline, te moraju biti u skladu sa zakonskim normativima propisanim za pojedine djelatnosti.

3.1.3. Mogući broj stanova s tolerancijom od  $\pm 5\%$  za pojedine objekte je sljedeći:

- objekt (blok) 5	60 stanova
- objekt (blok) 12	80 stanova
- objekt (blok) 12a	130 stanova

- objekt (blok) 13

65 stanova

- objekt (blok) 13'

65 stanova

3.1.4. Maksimalna katnost svih objekata je P+4, a maksimalna visina vijenca, 18,00 m.

3.1.5. Svi objekti moraju imati kosi krov maksimalnog nagiba 23 stupnja, a pokrov može biti "mediteran" crijep ili kupa kanalice.

Manji dijelovi krova mogu biti i ravni ukoliko time postignemo kvalitetniji tehnički i arhitektonski nivo izgradnje objekta.

3.1.6. U prizemlju objekata uz poslovne prostore potrebno je izgraditi trijem minimalne dubine 2,00 m.

U prizemljima pojedinih objekata također je potrebno izgraditi prolaze minimalne širine 5,00 m, koji se obvezno svojom osovinom mora usklađivati s osovinom prolaza susjednog objekta.

3.1.7. Prizemne stanove treba zaštititi od vanjskih utjecaja, kako projektiranjem unutarnjeg prostora, tako i funkcionalnim tretmanom vanjskih prostora neposredno uz objekt, za što se predlaže upotreba zaštitnog zelenila.

3.1.8. Svi planirani objekti nakon izgradnje svojom organizacijom i arhitektonskim izgledom moraju biti međusobno usklađeni.

3.1.9. Realizaciji objekata i uređenju površina funkcionalno povezanim s njima mora prethoditi izrada urbanističkog projekta.

U fazi izrade urbanističkog projekta potrebno je: usklađivati idejne projekte svih objekata, sve objekte vezati na planiranu infrastrukturu, detaljnije dimenzionirati zone izgradnje objekata i površina oko njih, te prometne koridore, visinski odrediti osnovne elemente planiranih objekata i prostora, detaljnije definirati vrstu i način korištenja planiranih sadržaja, način korištenja planiranog prostora (vatrogasci, odvoz smeća, snabdijevanje poslovnog prostora, dvorišta i sl.) i konačno obim urbane opreme.

3.1.10. Urbanističkim projektom će se osnovni urbanističko-tehnički uvjeti ovog plana upotpuniti novim elementima, a nakon detaljnijeg planiranja i projektiranja.

#### 3.2. Individualno stanovanje

3.2.1. Sve građevinske parcele (s izgrađenim objektom ili bez objekta) su definirane njihovim granicama, građevinskim pravcima, te zonama izgradnje, odnosno dogradnje.

3.2.2. Sve građevinske parcele imaju površinu od min. 200 do max. 1500 m<sup>2</sup>, te pristup s javnog puta.

3.2.3. Niti jedna građevinska parcela nema manju širinu od 12 m.

3.2.4. Stupanj izgrađenosti građevinske parcele ne smije prelaziti 30% od ukupne površine građevinske parcele.

Minimalna izgrađena površina objekta mora biti 35 m<sup>2</sup>.

3.2.5. Građevinska parcela br. 3 u kazeti br. 4, građevinske parcele br. 9 i 15 u kazeti br. 5 i građevinske parcele br. 1 i 3 u kazeti br. 20 na kojima su

izgrađeni objekti veći od propisanog stupnja izgrađenosti, ovim se planom prihvaćaju u izgrađenom gabaritu i ucrtanom na osnovnu katastarsku podlogu, ali bez daljnje mogućnosti izgradnje ili dogradnje na neizgrađenim dijelovima tih parcela.

3.2.6. Na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni ili stambeno-poslovni objekt.

Uz stambeni ili stambeno-poslovni objekt na istoj građevinskoj parceli može se graditi manji pomoćni ili gospodarski objekt koji sa stambenim objektom čini stambeno-gospodarsku cjelinu.

3.2.7. Visina objekta iznad prizemlja može iznositi najviše dvije etaže, s tim da visina svakog pojedinog kata s konstrukcijom ne prelazi 3,00 m s maksimalnom visinom vijenca:

- za prizemni objekt 3,50 m
- za visokoprizemni objekt 4,50 m
- za jednokatni objekt 7,00 m
- za dvokatni objekt 10,00 m

Etažom se smatra i potkrovlje koje ima jednu ili više stambenih prostorija, kao i podrum ako je razlika između stropa i podruma i najniže točke kosog terena neposredno uz objekt veća od 1,00 m.

3.2.8. Pomoćne i gospodarske prostorije treba graditi prvenstveno u prizemljima objekta ili neposredno uz njih.

Već izgrađene pomoćne i gospodarske objekte potrebno je daljnjom dogradnjom, ukoliko je tehnički izvedivo, pripojiti stambenom ili stambeno-poslovnom objektu.

Visina pomoćnih objekata može iznositi najviše 3,00 m, dubina 6,00 m, a krovnište mora biti dvostrešno ili ravan krov s odvedom na vlastitu parcelu.

3.2.9. Objekti, nadogradnje i dogradnje mogu se graditi samo u zonama izgradnje, a obvezno dijelom na građevinskom pravcu, osim kad za to nema objektivnih mogućnosti.

3.2.10. Minimalna udaljenost objekta od granica građevinskih parcela mora biti 3,00 m.

Već izgrađeni objekti se ovim planom prihvaćaju gabaritom ucrtanim na karti postojećeg stanja, te ako nisu planirani za rušenje.

3.2.11. Krovnište objekta u pravilu treba biti s dvodnim kosim plohami.

Moguća je izvedba i ravnih dijelova krova (prohodne krovne terase).

Skošene krovne plohe mogu biti nagiba 18-30 stupnjeva, ovisno od vrste pokrova koji može biti od valovitog crijepa, utorenog crijepa i kupe kanalice.

3.2.12. Kod oblikovanja objekta treba voditi računa o skladnom uklapanju u ambijent materijalom i oblikom.

Fasade objekta moraju biti izgrađene od čvrstih materijala (kamen, gruba i fina žbuka...), te obojene bijelom bojom ili u boji svijetlih tonova. Za nestandardna oblikovna rješenja potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog općinskog organa.

3.2.13. Sve građevinske parcele će se priključiti na infrastrukturnu mrežu (kanalizacija, voda, električna i PTT), a prema izvedbenom projektu istih, te uz suglasnost nadležnih komunalnih organizacija.

Priključke može izvesti samo ovlaštena radna organizacija.

3.2.14. Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca (javnih površina), odnosno zone izgradnje i regulacijskog pravca mora se urediti kao ukrasni vrt, koristeći pretežno autohtoni biljni materijal.

3.2.15. Ograđivanje parcela prema javnoj površini izradit će se u pravilu ogradama koje su u donjem dijelu masivne do visine od 1,00 m od terena, dok se veća visina može izvesti do 2,5 m, a može biti od rešetke, mreže ili živice.

Ulazna vrata na ogradi moraju se otvarati na unutrašnju stranu parcele.

Svi kolni i pješački ulazi na parcelu moraju visinski i po oblikovanju biti prilagođeni ogradi da čini skladnu cjelinu.

Umjesto čvrstih ograda između susjeda, može se formirati ograda od živice, grmlja i sličnog autohtonog raslinja.

3.2.16. Poslovni prostori se mogu graditi u stambenim objektima ili dogradnjama uz stambene objekte poštujući navedene urbanističko-tehničke uvjete, kao i uvjet da se odvijanjem djelatnosti bitno ne pogoršavaju uvjeti života za neposrednu okolinu, te u skladu sa zakonskim normativima propisanim za pojedine djelatnosti.

Na građevinskim parcelama s poslovnim prostorom čija djelatnost uvjetuje zadržavanje većeg broja vozila, mora se osigurati posebna površina za parkiranje i zaustavljanje vozila izvan kolnika kako se ne bi ometali ili ugrožavali ostali sudionici u prometu.

To se pogotovo odnosi za građevinsku parcelu br. 4 u kazeti 13.

Zbog planiranih poslovnih sadržaja na toj parceli i već postojećih i planiranih na parceli broj 5 u istoj kazeti.

U slučaju potrebe za većim poslovnim prostorom koji narušava određene urbanističko-tehničke uvjete, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog općinskog organa.

3.2.17. Kiosci, popratne naprave i slično odobrvat će se na temelju prijedloga uređenja prostora kojeg će investitor dostaviti uz zahtjev, a kojeg će izraditi stručna radna organizacija, te uz mišljenje nadležnog općinskog organa. Kiosci, popratne naprave i slično odobrvat će se

ukoliko za njih postoji veća potreba, a pogotovo mogućnost njihova skladnog uklapanja u prostor.

Spomenuti sadržaji se mogu locirati samo na javnim površinama.

3.2.18. U pogledu zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti, a u postupku izdavanja dokumentacije za izgradnju, nadogradnju i dogradnju objekata, nadležni organ Općine, odnosno investitor, postupaju u skladu s odredbama Zakona o općenarodnoj obrani, Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, te na osnovi Odluka Izvršnog vijeća i Skupštine općine Zadar.

### 3.3. Opći uvjeti

3.3.1. Infrastrukturalna mreža i objekti ovim planom su definirani svojim koridorima i zonama izgradnje, te minimalno potrebnim parametrima u njihovom idejnom rješenju.

Urbanističkim planom će se definirati detaljni urbanističko-tehnički uvjeti za infrastrukturu u cjelini, a na osnovu detaljnijeg planiranja i projektiranja.

3.3.2. Objekti kolektivnog stanovanja i urbanih sadržaja, javne pješačke površine, javna parkirališta itd. moraju se planirati, projektirati i izvesti na način da mogu služiti osobama pri upotrebi štapa, štaka, invalidskih kolica, dječjih kolica i drugih pomagala, starim i bolesnim osobama, a u skladu s uvjetima određenim Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja urbanističko-arhitektonskih barijera.

3.3.3. Svo kvalitetno postojeće zelenilo na planiranom prostoru se mora maksimalno čuvati, te obogaćivati novim, u pravilu autohtonim biljnim vrstama, u planiranim zonama zelenila.

Zelenilo mora biti funkcionalno, što znači estetsko i zaštitno, te osmišljeno unutar pojedinih urbanih segmenata na način da s planiranim sadržajima čini jedinstvenu arhitektonsko-urbanističku cjelinu.

3.3.4. Objekti koji se moraju rušiti su prikazani na karti postojeće situacije (grafički prilozi). Objekt br. 1 je prizemni poslovni objekt lociran u bloku (kazeti) br. 12. Objekt br. 2 je prizemno skladište "Kerametal", u bloku (kazeti) br. 13. Objekti br. 3, 4 i 5 su stambeni objekti, također prizemni, a nalaze se spomenutim redoslijedom u blokovima (kazetama) br. 5, 13' i 13. Objekt br. 6 je nedovršen podrum lociran na obodnoj prometnici kazete (bloka) br. 12. Ostala tri objekta su manji gospodarski objekti u kazetama 12, 12a i 13.

3.3.5. Svi postojeći urbani elementi ne mogu mijenjati namjenu prije realizacije planirane šire situacije, odnosno ako se promjenom njihove namjene (i način korištenja) onemogućuje sadržajno funkcioniranje šire situacije.

## 5. Odluka o donošenju izmjena i dopuna Odluke o PUP-u stambenog naselja "Bili Brig" u Zadru - 1. FAZA ("Službeni vjesnik općina Benkovac, Biograd na Moru, Obrovac i Zadar", br. 8/92)

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. Detaljna namjena površina

Osnovna namjena planiranog prostora je stanovanje koje se dijeli na stanovanje kolektivnog tipa i individualnog tipa. Svi ostali planirani sadržaji funkcionalni su dio osnovne namjene i doprinose njenoj kvalitetnoj realizaciji.

- Kolektivno stanovanje - planirano je u okviru zona moguće maksimalne izgradnje. Zone izgradnje su smještene unutar blokova (kazeta), pa tako imamo definirane blokove (objekte).
- Poslovni prostori - su planirani u okviru zona izgradnje kolektivnog stanovanja, i to u prizemlju budućih objekata. Svojom dispozicijom ukviruju centralni dio pješačke zone, čime postaju njen integralni dio.
- Dvorišta - uz zone izgradnje kolektivnog stanovanja prostorno i funkcionalno su integrirana pojedinim blokovima (objektima), a koncipirana su kao zelene oaze namijenjene igri djece, relaksaciji stanara i zaštiti od prometa.
- Zelenilo uz zone izgradnje kolektivnog stanovanja - također je planirano u zonama funkcionalno povezanim s budućim objektom, a u smislu njegove zaštite i slikovitijeg uređenja prostora uz javne (pješačke i kolne) površine.
- Individualno stanovanje - planirano je u okviru građevinskih parcela s već izgrađenim objektima, te novim građevinskim parcelama. Cjelovite zone izgradnje individualnog stanovanja ovim planom su definirane u kazetama (blokovima) 18, 31, 37, 38, a u okviru kazeta (blokova) 1, 2, 10, 23, 25, 30, 33, 39, 40 zone izgradnje individualnog stanovanja su obuhvaćene obodno, uz koridore planiranih prometnica koje su mijenjale njihove granice. Zone izgradnje individualnog stanovanja određene su prema javnim površinama regulacijskim pravcem obodnih građevinskih parcela.
- Centar pješačke zone - definiraju svojim volumenom i funkcionalnom integracijom vanjskih (neizgrađenih) i izgrađenih prostora svi planirani objekti (blokovi). Centarlnom postavkom u odnosu na prostor planiran ovim planom omogućeno je njegovo bolje korištenje, a također i racionalnija organizacija okolnog prostora, pogotovo kolnog pristupa do škola s pripadajućim terenima.
- Zona škole s pripadajućim školskim dvorištem naslanja se svom dužinom svoje hipotenuze na prostor centralne ulice te ga sam planirani objekt škole svojom glavnom fasadom jednostrano-