

Detaljni plan uređenja

TEHNIČKI ŠKOLSKI CENTAR

Naručitelj:
Grad Zadar

Izvršitelj:
ARHITEKTONSKI STUDIO "RENE" d.o.o.

Odgovorna osoba:
RENATA ČOBRNIĆ d.i.a.

Koordinator plana:
BOGDAN MAROV d.i.a.,

Stručni tim u izradi plana:

BOGDAN MAROV d.i.a.
BRANISLAV BRKIĆ d.i.g.
VJENCESLAV BUTIĆ el.teh.
SILVANA MIHALJEVIĆ d.i.g.

Zadar, svibanj 2008. god.

GRAD ZADAR	
DETALJNI PLAN UREĐENJA TEHNIČKI ŠKOLSKI CENTAR	
Program mjera za unaprijeđenje stanja u prostoru /službeno glasilo/:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana /službeno glasilo/:
"Glasnik grada Zadra" Br. 5/04, 3/06	"Glasnik grada Zadra" Br. 6/08
JAVNA RASPRAVA (datum objave):	Javni uvid održan:
24. listopada 2007. godine	Od 09. listopada 2007. do 09. studenog 2007. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
	_____ Andrej Sudinja d.i.g.
PRAVNA OSOBA /TIJELO KOJE JE IZRADILLO PLAN:	
ARHITEKTONSKI STUDIO "RENE" d.o.o. - ZADAR	
Pečat pravne osobe /tijela koje je izradilo plan/:	Odgovorna osoba:
	_____ Renata Čobrnjčić d.i.a.
KOORDINATOR PLANA:	BOGDAN MAROV d.i.a.
STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:	BOGDAN MAROV d.i.a.
	BRANISLAV BRKIĆ d.i.g.
	SILVANA MIHALJEVIĆ d.i.g.
	VJENCESLAV BUTIĆ el.teh.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:
	_____ Zvonimir Vrančić dr. med.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela:
_____ (ime, prezime i potpis)	

Sadržaj

OPĆI DIO

1. Izvod iz sudskog registra
2. Rješenje o suglasnosti za upis u sudski registar za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja
3. Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu

SUGLASNOSTI NA KONAČNI PRIJEDLOG DETALJNOG PLANA UREĐENJA "TEHNIČKI ŠKOLSKI CENTAR"

1. **MINISTARSTVO ZAŠTITE OKOLIŠA, PROSTORNOG UREĐENJA I GRADITELJSTVA**, Ulica republike Austrije 20, 10000 Zagreb
Suglasnost da je konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja zone centralnih funkcija «Tehnički školski centar» u Zadru sukladan odredbama Uredbe o uređenju i zaštiti obalnog područja mora («Narodne novine» br. 128/04), Klasa: 350-02/08-14/6, Ur.br.: 531-06-08-2 AMT od 28.05.2008.
2. **VODOVOD d.o.o.**, Zadar, Špire Brusine 17
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj 1315/1-VM od 6. svibnja 2008.
3. **ODVODNJA d.o.o.**, Zadar, Hrvatskog sabora b.b.
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj 154/2008 od 5. svibnja 2008.
4. **HEP DISTRIBUCIJA d.o.o.**, DP Elektra Zadar, Ulica Dmitra Zvonimira br. 8
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj 4-14/3718/RI-ŽŠ od 23. travnja 2008.
5. **HRVATSKE ŠUME d.o.o.**, Uprava šuma podružnica Split, Kralja Zvonimira 35
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj ST-06-08-SA-3192/2 od 24. travnja 2008.
6. **UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL U ZADRU**
Prethodna suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj 532-04-17/2-08-02 od 23. travnja 2008.
7. **ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE ZADARSKE ŽUPANIJE**, Brne Krnarutića 13/2
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj 2198-1-86-01-08-2 od 8. svibnja 2008.
8. **HRVATSKE VODE VGI**, Split, Vukovarska 35
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Klasa: 350-02/08-01/0000359, Ur. Broj.: 374-24-1-08-5, od 12.05.2008.
9. **MUP PU zadarska**, Odjel policije, Zadar, A. Hebranga b.b.
Mišljenje na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj: 511-18-03-2046-2/08 od 24.04.2008.
10. **HT-TKC**, Zadar,
Suglasnost na konačni prijedlog DPU-a "Tehnički školski centar" u Zadru Broj: JOP 5418772 T45-180082-08/ZK od 12.05.2008.

sadržaj

IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ZADRA-izmjene i dopune, namjena

TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

4

1. Polazišta

1.1.	Značaj, osjetljivost i posebnost područja obuhvata DPU-a	4
1.1.1.	Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	4
1.1.2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	4
1.1.2.1.	Prometna opremljenost	4
1.1.2.2.	Vodoopskrba	5
1.1.2.3.	Odvodnja otpadnih voda	5
1.1.2.4.	Elektroopskrba	5
1.1.2.5.	Javna rasvjeta	6
1.1.2.6.	Telekomunikacije	6
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja	6
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenje uređenja prostora	6

2. Plan prostornog uređenja

2.1.	Program gradnje i uređenja površina i zemljišta	7
2.2.	Detaljna namjena površina	7
2.2.1.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina	9
2.3.	Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	13
2.3.1.	Promet	13
2.3.1.1.	Parkiranje	13
2.3.2.	Vodoopskrba	14
2.3.3.	Odvodnja otpadnih voda	16
2.3.4.	Elektroopskrba	18
2.3.5.	Javna rasvjeta	19
2.3.6.	Telekomunikacije	20
2.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina	20
2.4.1.	Uvjeti i način gradnje	20
2.4.1.1.	Opći uvjeti gradnje	20
2.4.1.2.	Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama s opisom posebnih uvjeta građenja	21
2.4.1.3.	Mjere zaštite od požara	24
2.4.1.4.	Vanjske površine	25
2.4.1.5.	Vodoopskrba	26
2.4.1.6.	Odvodnja otpadnih voda	26
2.4.1.7.	Elektroopskrba	27
2.4.2.	Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	27
2.5.	Sprečavanje nepovoljnog utjecaja na okoliš	27

I OPĆE ODREDBE	29
II ODREDBE ZA PROVOĐENJE	30
1. Uvjeti određivanja namjene površina.	30
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina	32
2.1. Veličina i oblik građevnih čestica	33
2.2. Etažnost i visina građevina	36
2.3. Namjena građevina	37
2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici	38
2.5. Opći uvjeti gradnje	38
2.5.1. Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama	39
2.6. Uređenje građevinskih čestica	42
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom	43
3.1. Uvjet gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže	43
3.2. Površine za javni prijevoz	44
3.3. Parkirališta	44
3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže	44
3.4.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže	44
3.4.2. Uvjeti gradnje mreže za odvodnju	45
3.4.3. Uvjeti gradnje elektroopskrbne mreže	47
3.4.3.1. Uvjeti gradnje mreže javne rasvjete	47
3.4.4. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže	48
3.4.5. Uvjeti gradnje plinoopskrbne mreže	48
3.4.6. Mjere zaštite od požara	49
4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina	49
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina	50
6. Uvjeti i način gradnje	50
7. Mjere provedbe plana	51
9. Mjere spriječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš	53
9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni	53
III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE	53

GRAFIČKI DIO

KARTOGRAFSKI PRIKAZI

LIST 1. Snimak postojećeg stanja s granicom obuhvata	MJ 1:1000
LIST 2. Detaljna namjena površina	MJ 1:1000
LIST 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina.....	MJ 1:1000
LIST 4. Uvjeti gradnje.....	MJ 1:1000
LIST 5. Plan parcelacije	MJ 1:1000
LIST 6. Plan prometa	MJ 1:1000
LIST 7. Plan vodoopskrbe.....	MJ 1:1000
LIST 8. Plan odvodnje.....	MJ 1:1000
LIST 9. Plan elektroopskrbe.....	MJ 1:1000
LIST 10. Plan telekomunikacija.....	MJ 1:1000
LIST 11. Integralni prikaz infrastrukturne mreže.....	MJ 1:1000

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOST PODRUČJA OBUHVATA DPU-a

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Gradsko vijeće Zadra utvrdilo je potrebu izrade Detaljnog plana uređenja dijela Tehnički školski centar.

Granice obuhvata DPU utvrđene su kako sljede:

- Granica obuhvata plana počinje na novoprojektiranom rotoru (križanje ulica Benka Benkovića i Nikole Tesle) te po južnom rubu koridora rekonstruirane Ulice Bena Benkovića ide do č.z. 9248/21, skreće na jugozapad i zatim, ide sjevernim rubom parcele č.z.3285/1, č.z. 3333/3 i č.z. 3335/1 do postojeće trase Ulice dr. Franje Tuđmana. Iz te točke granica obuhvata okomito siječe Ulicu dr. Franje Tuđmana, skreće na jug i njenim zapadnim rubom dolazi do č.z. 3354 i od njenog završetka ide istočnim rubom trase rekonstruirane Ulice dr. Franje Tuđmana do č.z. 3325. Granica obuhvata zatim sjevernim rubom parcela č.z. 3325, č.z. 3324, č.z. 3323, č.z. 3309, č.z. 3307, č.z. 3306, č.z. 3300/1, č.z. 3300/2, č.z. 3298/2, č.z. 3298/1, č.z. 3298/3 i č.z. 3296/3 dolazi do Ulice Nikole Tesle i po njenom sjevernom rubu rekonstruirane trase koridora završava na početnoj točki

Površina obuhvata iznosi 8.5552 ha.

Prostor se nalazi u zoni mješovite, pretežito stambene namjene što znači da je uz stanovanje (osnovni sadržaj zone) moguća izgradnja sportskih, rekreacijskih, odgojno-obrazovnih, upravnih, poslovnih, trgovačkih i sl. sadržaja.

Svrha je detaljnog plana uređenja da se primjerenim urbanističkim planiranjem stvore uvjeti za izgradnju i oblikovanje novih gradskih prostora u procesu homogeniziranja zadarskog urbanog tkiva u koherentnu urbanu matricu. To se posebno odnosi na planiranje i gradnju sportskog centra te na uređenje i zaštitu javnog parka Vruljica.

1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Prostor unutar granica obuhvata djelomično je izgrađen (prostor TŠC, kolektivno stanovanje u sjevernom dijelu)

Uređeno zelenilo zatičemo samo u tragovima, ali postoje velike površine kvalitetnog visokog zelenila (šuma). Upravo vrijednost zatečenog visokog zelenila, njegova sanacija i obnova te stavljanja u javnu funkciju kao i izgradnja novog sportskog centra osnovni je motiv izrade detaljnog plana uređenja Tehnički školski centar.

Prostor nogometnog igrališta i dvorane za stolni tenis vrlo je vrijedan ali zapušten i loše iskorišten prostor.

U zapadnom dijelu nalazimo nekoliko neiskorištenih parcela na kojima je moguća rahla stambena izgradnja srednje gustoće.

Unutar ovog prostora nalazi se i zgrada Tehničkog školskog centra – objekt velike arhitektonske vrijednosti.

1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

1.1.2.1. PROMETNA OPREMLJENOST

Područje obuhvata DPU-a TŠC omeđeno je: sa sjeveroistočne strane Ulicom Benka Benkovića, s jugoistočne strane Ulicom Nikole Tesle, s jugozapadne strane Ulicom dr. Franje Tuđmana, a sa sjeverozapadne i južne strane lokalnim ulicama. Prema Prostornom planu grada Zadra ove gradske ulice imaju karakter primarnih gradskih prometnica, i njima se odvija dvosmjernan promet vozila.

1.1.2.2 VODOOPSKRBA

Na predmetnom području se nalaze sljedeći vodoopskrbni cjevovodi:

- DN 200 mm duktil koji dolazi iz pravca ul. Dr. Franje Tuđmana i završava neposredno prije križanja ul. Benka Benkovića i ul. Nikole Tesle. Cjevovod se nalazi u nogostupu na strani TŠC-a.
- Prijelaz DN 100 mm preko ul. Nikole Tesle u pravcu triju izgrađenih građevina u obuhvatu DPU Višnjik
- DN 150 mm AC koji dolazi iz sjeveroistočne strane ul. Nikole Tesle, ulazi u krug tvornice Bagat i izlazi u ul. Benka Benkovića te se njezinom sjeveroistočnom stranom pruža u pravcu ul. Put Bokanjca. Prije spomenuti cjevovod spaja se sa DN 200 LJ.Ž. u nogostupu po sredini trase ul. Benka Benkovića.
- DN 125 mm AC ulazi iz ul. Benka Benkovića u ul. Ive Senjanina te se nastavlja s profilom DN 110 VIN u zonu stambenih građevina
- DN 350 mm ulazi iz ul. Put Bokanjca na jugozapadnu stranu ul. Dr. Franje Tuđmana

1.1.2.3. ODVODNJA OTPADNIH VODA

- DN 600 mm dolazi jugozapadnom stranom ul. Domovinskog rata, skreće u ul. Nikole Tesle te se nastavlja u pravcu ul. Dr. Franje Tuđmana.
- Prijelaz DN 250 preko ul. Benka Benkovića iz pravca stambene zone sa sjeveroistočne strane te se nastavlja ul. Ive Senjanina u istom profilu.
- DN 400 mm dolazi iz ul. Ive Senjanina u zonu stambenih građevina, nastavlja se istim profilom prema TŠC-u, zaobilazi ga i nastavlja se prema ul. Nikole Tesle duž koje je izveden kolektor profila DN 800 mm u smjeru prema ul. Dr. Franje Tuđmana.
- DN 250 mm izgrađen je zoni između ul. Dr. Franje Tuđmana i ul. Oko Vrulja te čini sastavni dio sustava odvodnje Voštarnica u sklopu kojeg je izgrađena crpna postaja "Voštarnica 1" uz sjeveroistočnu stranu ul. Oko Vrulja.
- Dio postojećih građevina na ovom području do izgradnje kanalizacijskog sustava rješava odvodnju svojih fekalnih otpadnih voda sakupljajući ih u vlastitim nepropusnim septičkim jamama.

1.1.2.4. ELEKTROOPSKRBA

Na planom predviđenom prostoru postoje izgrađeni elektroenergetski objekti (trafostanice, srednjenaponski podzemni kabeli): TS "BAGAT-3", TS "TŠC" i TS "SKELT-1" koje nisu dostatne za snabdjevanje novoplaniranih objekata u granicama obuhvata ovog DPU-a.

1.1.2.5. JAVNA RASVJETA

Postojeću (izvedenu) rasvjetu unutar granica obuhvata plana (svjetiljke ugrađene na stupove i na pročelja postojećih objekata) ni u jednom segmentu nije moguće integrirati u plan. Gradske prometnice koje rubno omeđuju planirano područje također nemaju tehnički korektno riješenu cestovnu rasvjetu. U tijeku je, ili je već završena izrada projektne dokumentacije nove cestovne rasvjete tako da će se na određenim dijelovima zahvata integrirati u planiranu rasvjetu prometnica unutar plana.

1.1.2.6. TELEKOMUNIKACIJE

Područje unutar granica obuhvata u pogledu telekomunikacijske infrastrukture nalazi se na granici pokrivanja sljedećih komutacija i TK mreža: Borik, Voštarnica, Bokanjac i AXE Zadar-Relja. Osnovna trasa DTK proteže se duž ulice Benka Benkovića, a na tom potezu se nalaze mrežni i svjetlovodni kabeli.

1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Za predmetnu zonu pri planiranju poštovani su propisani uvjeti iz Prostornog plana grada Zadra i to:

- Plan namjene površina koja predmetnu zonu određuje kao mješovitu, pretežito stambenu zonu visoke gustoće stanovanja. Dozvoljena je gradnja stambenih objekata tipa C i D, odgojno obrazovnih, poslovnih, trgovačkih, uslužnih te sportskih i rekreacijskih sadržaja.
- Uvjeti izgradnje infrastrukturne mreže

1.1.4. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Prostor unutar granica obuhvata definiran je izgrađenim površinama u neposrednom susjedstvu – višestambeni i obiteljski stambeni objekti u sjevernom i zapadnom dijelu, obiteljski stambeni objekti u južnom dijelu te objektima unutar granica obuhvata - zgrada Tehničkog školskog centra i stambeno-poslovni objekt u izgradnji na križanju ulica Nikole Tesle i Benka Benkovića te neizgrađeni središnji dio – zapuštena šuma bora i čempresa i prostor nogometnog igrališta.

Konfiguraciju terena karakterizira relativno velika visinska razlika između najviše kote (+21.0 m – Ulica Benka Benkovića) i najniže kote (+2.0 m – vododerina uz Ulicu dr. Franje Tuđmana). Teren je nagnut u smjeru sjever-jug.

Iako u okruženju vrlo prometnih gradskih prometnica, prostor u zoni obuhvata plana je miran, kolni promet je malog intenziteta, isključivo opskrbnog karaktera.

Pješački promet je neartikuliran i odvija se samo nogostupima uz uređene prometnice pa je neophodna uspostava novih pješačkih tokova i površina.

Okosnicu planiranja i izgradnje unutar granica obuhvata plana čini osmišljavanje, organizacija i povezivanje javnih prostora (sportskog centra, novouređenih zelenih površina i postojećeg parka «Vruljica» u jedinstvenu prostornu cjelinu. Posebnu pažnju treba posvetiti povezivanju (fizičkom i sadržajnom) zelenih površina. Stoga se rekonstrukcija Ulice dr. Franje Tuđmana mora izvesti kao nadvožnjak sa rasponima nosača dovoljno velikima da se uspostavi široka i nesmetana pješačka veza između novouređenih zelenih površina i postojećeg parka «Vruljica».

Gradnja novih građevina visokogradnje predviđena je samo u mjeri koja će ostvariti prostorne i sadržajne pretpostavke za formiranje novog, izražajnog i suvremenog urbanog lika grada.

Dio zatečenih građevina unutar granica obuhvata zadržava se u prostoru. Planom rušenja označeni su objekti koje je nužno ukloniti da bi se omogućila gradnja novih građevina predviđenih projektima sa već ishodenom građevinskom dozvolom (stambeno poslovna građevina «Lavčević» ili novih građevina predviđenih planom. Rekonstrukcija postojećih građevina unutar granica obuhvata čija je namjena protivna planiranoj namjeni moguća je samo ako su zadovoljeni uvjeti iz Prostornog plana Grada Zadra.

Zbog svog položaja u odnosu na druga gradska područja, (Poluotok – staru gradsku jezgru; sjeveroistočni dio grada – zone veće i manje gustoće izgrađenosti; novih zona centralnih funkcija, sportski centar na Višnjiku), područje u obuhvatu ovog DPU-a predstavlja urbanistički vrlo potentno gradsko područje.

Na prostoru DPU-a TŠC moraju se ostvariti prostorne, sadržajne i prometne pretpostavke za formiranje novog, izražajnog i suvremenog urbanog lika grada.

Imajući u vidu navedeno, urbanistička i arhitektonska rješenja u zoni obuhvata ovog plana moraju reprezentirati suvremena stremljenja u oblikovanju prostora upotrebom novih materijala i tehnologija u građenju.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA

DPU TŠC obuhvaća kompleks u kojem se planira izgradnja sportskog centra (nogometnog igrališta i višenamjenske srednjoškolske sportske dvorane), poslovno-stambenih i stambenih građevina te povezivanje postojećih i novouređenih zelenih površina u jedinstvenu oblikovnu i funkcionalnu cjelinu.

Cjelokupna prostorna organizacija dobrim djelom je uvjetovana zatečenim prirodnim (park-šuma) i prostornim vrijednostima (nogometno igralište) te postojećom izgradnjom (stambeno-poslovne zgrade, zgrada tehničkog školskog centra).

Obzirom na intenzitet prometa po obodnim prometnicama kao i na ustaljene pješačke tokove, prostorna organizacija sadržaja usmjerena je na stvaranje mirnih, stanaru i pješaku lako dostupnih prostora odvojenih od kolnih prometnica.

Unutar zone obuhvata planirana je izvedba isključivo opskrbnih prometnica.

Spoj na dominantne cestovne prometnice moguć je samo preko propisno izvedenih križanja što znači da plan predviđa ukidanje svih individualnih priključaka parcela na te prometnice.

Zbog specifičnih potreba za organizacijom predviđenih sadržaja, prostor je planiran sa rahlom, otvorenom i protočnom izgradnjom, dok je snažan i čvrst potez stambeno poslovna zgrada uz postojeću park-šumu kao i nova izgradnja u sklopu sportskog centra (tribine i dvorana).

Za ovaj prostor svojstveno je prisustvo vrijednog zelenog fonda pa je formiranje prepoznatljivih uređenih zelenih površina jedan od glavnih zadataka ovog plana.

Urbanistička koncepcija uređenja zasniva se na namjeri da se ostvari cjeloviti i snažno artikuliran urbani ansambl.

Karakteristika te kompozicije jesu relativno velike slobodne površine (park, sportski tereni).

Raznolikost sadržaja (stanovanje, poslovni prostori, uslužne djelatnosti, sportski, obrazovni) osigurava živost i raznolike aktivnosti unutar zone tijekom cijelog dana.

Unutar obuhvata planirana je izgradnja poslovno – stambenog objekta, višenamjenske sportske dvorane, nogometnog i malonogometnog igrališta sa pratećim sadržajima na mjestu sadašnjeg nogometnog igrališta, stambene izgradnje (stambene zgrade tipa C) u južnom dijelu obuhvata te rekonstrukcija postojećih objekata (stolnoteniske dvorane i stambenog objekta sa dječjim vrtićem u prizemlju).

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Unutar zone obuhvata DPU-a u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova NN 106/98,

39/04, 45/04 u svemu prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (LIST br. 2), područje obuhvata podjeljeno je na površine sljedeće namjene:

M₁ **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA**
M_{1i} **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA, IZGRAĐENO**

D₄ **ŠKOLA**

R₁ **SPORTSKI CENTAR**

Z **UREĐENE ZELENE POVRŠINE**

S **STAMBENA NAMJENA**
S_i **STAMBENA NAMJENA, IZGRAĐENO**

2.2.1. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU, NAČIN KORIŠTENJA I UREĐENJA POVRŠINA I PLANIRANIH GRAĐEVINA

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

PARC. BR.	POVRŠIN A (ha)	OBJEKT NAMJENA		BRP m ²	ST. PROST Brp. m ²	STANO VNICI	UR. PROST Brp. m ²	POSL. PROST Brp. m ²	SERVIS I SPREME Brp.m ²	PM .	
1	1.740	2. POSLOVNO STAMBENI OBJEKT Po+P+7+Potk	Po	1.927	/	/	330	240	1.357	/	
			P	2.212	812	15	700	112	/		
			1-7kat	1.686	1.686	405	/	/	/		
			Potkrovlje	180	/	/	/	/	180		
			ΣP ₁₋₂	16.121	12.614	420	1.030	352	1.537		/
		3. PARKIRALIŠT I PODZEMNA GARAŽA	-2 Po	2.444	/	/	/	/	/	/	320
			ΣP ₁₋₃	4.888	/	/	/	/	/	/	320
2	0.127	4. STAMBENI OBJEKT Po+P+2+Potk	Po	224	/	/	/	/	64	16	
			P	224	224	12	/	/	/		
			1 kat	242	242	2	/	/	/		
			2 kat	249	249	6	/	/	/		
			Potkrovlje	131	131	4	/	/	/		
			ΣP ₂	1.070	846	24	/	/	64		16
			3	0.0919	4. STAMBENI OBJEKT Po+P+2+Potk	Po	224	/	/	/	/
P	224	224				12	/	/	/		
1 kat	242	242				2	/	/	/		
2 kat	249	249				6	/	/	/		
Potkrovlje	131	131				4	/	/	/		
ΣP ₃	1.070					24	/	/	64	16	
4	0.127	4. STAMBENI OBJEKT Po+P+2+Potk				Po	224	/	/	/	/
			P	224	224	12	/	/	/		
			1 kat	242	242	2	/	/	/		
			2 kat	249	249	6	/	/	/		
			Potkrovlje	131	131	4	/	/	/		
			ΣP ₄	1.070		24	/	/	64	16	
			5	0.254	4. STAMBENI OBJEKT Po+P+2+Potk	Po	224	/	/	/	/
P	224	224				12	/	/	/		
1 kat	242	242				2	/	/	/		
2 kat	249	249				6	/	/	/		
Potkrovlje	131	131				4	/	/	/		
ΣP ₅	1.070					24	/	/	64	16	
6	2.120	5. ŠKOLA (postojeće)					3573	/	/	/	/
		6. SPORTSKA DVORANA (novo)	Po	903	/	/	/	/	/		
			P	2.136	/	/	/	/	/		
			Kat	477	/	/	/	/			
			ΣP ₆	3.414	/	/	/	/	/	95	
7	0,0567	15 STAMBENA /postojeće rekonstrukcija/	Po	112	/	/	/	/	112	2	
			P	112	112		/	/	/		
			1	112	112		/	/	/		
			ΣP ₁₅	336	224	5	/	/	112		2
			8	0.0439	16 STAMBENA /novo/	Po	108	/	/	/	/
P	108	132					/	/	/		
ΣP ₁₅	216	132				5	/	/	132	2	
9	1.272	7.8.9.10. SPORTSKI C.	P	1.255	/	/	/	145	/		

		11. DVOETAŽNO PARKIRALIŠT	P	1.268	/	/	/	/	/	90
		6A. STOLNOTENISK DVORANA /postojeće rekonstrukcija/	/	356	/	/	/	/	/	/
10	0,9682	21 POSLOVNO STAMBENI OBJEKT (u izgradnji)	Su+P+3-6	14.523	11.118	390	/	1.500	955	300
11	0.0699	13 STAMBENI OBJEKT (postojeće)	P+Potk	191	191	/	/	/	/	2
12	0.0645	14 STAMBENI OBJEKT (postojeće)	P+1	300	300	/	/	/	/	2
13		Javno prometne površine								
14	0.1100	23. POSLOVNO STAMBENI OBJEKT (rekonstrukcija - prenamjena)	Po	1100	1652	36	/	489	225	40
			P	489						
			1 kat	489						
			2 kat	489						
			Potk	185						
			ΣP ₂₃	2752						
15	0.0410	14 STAMBENI OBJEKT (postojeće)	P P+1+Potk	40 137	177	/	/	/	/	2
ΣP ₁₋₁₅	7.0861	/	/	50.077	28.527	952	1.030	2.451	3.207	919

Tabelarni prikaz etažnosti i visine objekata
Tabela 2.

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
2 (PARCELA 1)	STAMBENO – POSLOVNA GRAĐEVINA <u>Podrum (kote +9.00 +11.0)</u> - dizala, stubišta, spremišta, tehnički i servisni prostori <u>Prizemlje (kota +9.00, 11.0, 14.0)</u> – ulazni prostor, stubišta, dizala, poslovni prostori (uredi, ambulante, ljekarna, banka, pošta, trgovina namirnicama široke potrošnje, ugostiteljstvo), stanovi <u>Katovi 1-7</u> - stanovi <u>Potkrovlje</u> – stubišta, strojarnice dizala, tehnika	Po+P+7+Potk	33.0 (od najniže kote uređenog terena) 28.0 (vijenac na koti prizemlja)	/

3 (parcela 1)	VIŠEETAŽNO PARKIRALIŠTE Ulazni nivo (kota +9.0) Kota +10.5 Podrum (kote +9.0, +6.0, +3.0) Podrum (kote +7.5, +4.5) Ukupno – 320 PM	-3Po	/	/
4 (parcela 2)	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum (kota +6.5)</u> -stubište, garaže, pomoćni prostori <u>Prizemlje (kota +9.5)</u> -stubište, stanovi <u>Kat 1-2</u> <u>Potkrovlje</u> Stubište, stanovi	Po+P+2+Potk	11.0	14.0 (ravni krov)
4 (parcela 3)	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum (kota +5.0)</u> -stubište, garaže, pomoćni prostori <u>Prizemlje (kota +8.0)</u> -stubište, stanovi <u>Kat 1-2</u> <u>Potkrovlje</u> Stubište, stanovi	Po+P+2+Potk	11.0	14.0 (ravni krov)
4 (parcela 4)	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum (kota +3.0)</u> -stubište, garaže, pomoćni prostori <u>Prizemlje (kota +6.0)</u> -stubište, stanovi <u>Kat 1-2</u> <u>Potkrovlje</u> Stubište, stanovi	Po+P+2+Potk	11.0	14.0 (ravni krov)
4 (parcela 5)	STAMBENI OBJEKT <u>Podrum (kota +3.0)</u> -stubište, garaže, pomoćni prostori <u>Prizemlje (kota +6.0)</u> -stubište, stanovi <u>Kat 1-2</u> <u>Potkrovlje</u> Stubište, stanovi	Po+P+2+Potk	11.0	14.0 (ravni krov)
ŠKOLA		POSTOJEĆE		
6 (PARCELA 6)	SPORTSKA DVORANA <u>Kota +10.5</u> – mala dvorana, tehnički prostori, prateće prostorije, stubište, ulazni prostor <u>Kota +14.5</u> – borilište velike dvorane <u>Kota +16.5</u> – ulazni proctor, stubište, sanitarije I garderobe, pomoćni prostori. <u>Kota +20.5</u> – ulazni hall gledatelja, caffe, sanitarije gledatelja, upravljanje dvoranom, gledalište	Po +P+1	14 (od najniže kote uređenog terena) 10 (vijenac na koti prizemlja)	16 (od najniže kote uređenog terena)

7 i 9 (parcela 9)	TRIBINE I PRATEĆI PROSTORI NOGOMETNOG IGRALIŠTA <u>Prizemlje (kota +16.0)</u> - ulazni prostor, sanitarije i garderobe igrača, sanitarije gledatelja, pomoćni prostori, ugostiteljstvo. <u>Prizemlje (kota +20.5)</u> – ulazni plato (niveleta Ulice Benka Benkovića), gledalište (dijelom natkriveno)	P	4.5 (kota pristupnog platoa od kote uređenog terena)	/
11 (parcela 9)	DVOETAŽNO PARKIRALIŠTE <u>Prizemlje (kota +16.0)</u> – ulaz na parkiralište, rampa, 45 PM <u>Prizemlje (kota +20.5)</u> – rampa, 45 PM Ukupno 90 PM	P	4.5 (od kote ulaza)	/
13 (parcela 11)	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	P+Potk	4.5	6.5
14 (parcela 12)	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	P+1	7	9
15 (parcela 7)	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	Po+P+1	7	9
14 (parcela 15)	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	P, P+1+Potk	4.5, 7	6.5, 9
15 (parcela 7)	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	Po+P+1	7	9
16 (parcela 8)	OBITELJSKA KUĆA <u>Podrum</u> – tehnički i pomoćni prostori <u>Prizemlje</u> - stan	Po+P	4.5	7
6A (parcela 8)	STOLNOTENISKA DVORANA POSTOJEĆE / rekonstrukcija /	Po+1	9	9
22 (parcela 14)	STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA (rekonstrukcija)	Po+P+2+Potk	Nadogradnja postojećeg vijenca – max. 3.0 m	Ravni krov

2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.3.1. PROMET

Područje obuhvata ovog DPU-a prometno se veže na postojeću cestovnu mrežu grada preko prometnica koje, prema PP-u grada Zadra, imaju karakter primarnih gradskih prometnica (Ulica Nikole Tesle i Ivana Meštrovića), te preko Ulice Benka Benkovića i Ulice Ive Senjanina.

To se ostvaruje preko sljedećih raskrižja:

- na sjeveroistoku preko rekonstruiranog raskrižja Ulice Nikole Tesle i Benka Benkovića na kojem će se rekonstrukcijom uvesti kružni tok.
- na sjeverozapadu preko postojećeg raskrižja Ulice Benka Benkovića i Ive Senjanina.
- na jugozapadu preko rekonstruiranog raskrižja Ulice Ivana Meštrovića (Puti Bokanjca) sa Ulicom Ive Senjanina.

Poprečni profili primarnih gradskih prometnica na području ovog Detaljnog plana uređenja odabrani su u skladu s Prostornim planom grada Zadra i to:

- za produžetak Ulice Ive Senjanina zadržava se postojeći profil, koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m s dva prometna traka širine 3,00 m te nogostupa promjenjive širine radi uklapanja u postojeće stanje.
- za ostale prometnice lokalnog značaja za pristup urbanim vilama odabran je poprečni profil koji se sastoji od jednog prometnog traka širine 3,50 m te nogostupa promjenjive širine radi uklapanja u postojeće stanje. Ovim prometnicama promet će se odvijati jednosmjerno .

Nivelete svih prometnih površina treba prilagoditi postojećem terenu i potrebama planiranih prostornih sadržaja. Radi efikasne odvodnje oborinskih voda sve prometne površine moraju imati odgovarajuće uzdužne i poprečne padove.

Elementi trasa prometnica prikazani su u grafičkom prilogu Plan Prometa.

2.3.1.1. Parkiranje

Za potrebe prometa u mirovanju na cjelokupnom obuhvatu ovog DPU-a planirano je ukupno 1012 parkirališnih mjesta, i to: 397 parkirališnih mjesta na otvorenom i 615 parkirališnih mjesta pod zemljom.

Raspored parkirališnih mjesta za potrebe pojedinih planiranih prostornih sadržaja je sljedeći:

GRAĐEVINA	BROJ MJESTA ZA PARKIRANJE		
	na otvorenom	podzemne garaže	ukupno
Stanovanje	253	570	827
Sportska dvorana	95	/	95
Sportski centar	45	45	90
SVEUKUPNO	393	619	1012

Odabrane dimenzije parkirališnih mjesta za osobna vozila, a obzirom na os kolnika, su:

- širina 2,40 (2,30) m i dužina 5,00 m za okomito i koso parkiranje vozila,
- širina 2,00 m i dužina 5,50 m za uzdužno parkiranje vozila.

2.3.2 VODOOPSKRBA

Mjerodavne vodoopskrbne količine

Potrošnja je uzeta u danu maksimalne potrošnje

Stanovništvo u objektima zajedničkog stanovanja	700 * 150 l/dan/st.....	105.000 l/dan
Zaposlenici	50 * 30 zaposleni/dan.....	1.500 l/dan
$Q_{\text{maxdnevno}}$:		106.500 /dan

$$Q_{\text{maxdnevno}} = 106.500 / 86.400 = 1.233 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{maxsat}} = 3 * 1.233 = 3.699 \text{ l/s}$$

$$\text{Komunalne potrebe i polijevanje (35 \% } Q_{\text{maxdnevno}}) \dots\dots\dots 0,35 * 1.233 \dots\dots 0,432 \text{ l/s}$$

$$\text{Gubici (15\% } Q_{\text{maxdnevno}}) \dots\dots\dots 0,15 * 1.233 \dots\dots 0,185 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{ukupno}} = 4.316 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{požarno}} = 10,00 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{mjerodavno na priključku}} = Q_{\text{ukupno}} + Q_{\text{požarno}}$$

$$Q_{\text{mjerodavno na priključku}} = 4.316 + 10,00 = 14.32 \text{ l/s}$$

Potrebne količine vode za gašenje požara vanjskim hidrantima

Za zaštitu od požara zone obuhvata, osim hidranata koji su izvedeni na postojećem razvodu vodoopskrbnog cjevovoda, predviđeni vanjski nadzemni hidranti.

Za slučaj požara osigurana je količina vode za istovremeni rad dva hidranta pojedinačnog kapaciteta 5,0 l/s tako da je ukupno $Q_{\text{pož}} = 10,0 \text{ l/s}$.

Mjerodavni tlak (za gašenje požara) na priključnom hidrantu kao i njihova međusobna udaljenost utvrđen je prema Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN 08/06).

Ostali uvjeti za izgradnju protupožarne hidrantske mreže prema Pravilniku su slijedeći:

- udaljenost između dva hidranta najviše 150 m
- najmanji promjer priključne cijevi hidranta iznosi $\varnothing 80 \text{ mm}$.

2.3.2.1 PLANIRANI CJEVOVODI

Kao osnova za rješenje vodoopskrbe i odvodnje predmetnog područja poslužila je slijedeća dokumentacija:

- važeći DPU zone centralnih funkcija "Višnjik" izrađen od Marinaprojekt d.o.o. Zadar, 2001. god.

- Idejni projekt kanalizacijskog sustava "Centar" – Zadar izrađen od Hidroprojekt d.o.o. Zagreb, 1999. god.
- Projekt raskrižja ulice Benka Beknkovića i Domovinskog rata sa ulicom Nikole Tesle (projekt vodovoda i odvodnje) T. D. 3995-VK, izrađen od Donat d.o.o. Zadar, 2007.god.

Vodoopskrba

- Sve postojeće i planirane građevine unutar obuhvata ovog DPU – a spojene su ili će biti spojene na javni sustav vodoopskrbe.
- Ovim planom predviđena je rekonstrukcija postojećeg cjevovoda u ul. Benka Benkovića DN 150mm AC u DN 200 mm duktil te njegovo izmicanje iz kruga tvornice Bagat.
- Novoplanirani cjevovod DN 100 duktil će biti spojen sa postojećim cjevovodom DN 110 VIN koji je nastavak cjevovoda DN 125 AC u ul. Ive Senjanina. Prije navedeni novoplanirani cjevovod izvesti će se u dijelu novih prometnica predviđenih ovim planom.
- Za priključak hidranata odabrane su vodovodne cijevi Ø 80 mm.
- Za priključke objekata koristiti pocinčane cijevi, dimenzija od Ø 25-Ø 80mm, prema hidrauličkom proračunu.
- Količine potrebne za protupožarne sprinkler sustave potrebno je osigurati sa adekvatnim crpnim bazenima, tj. direktno spajanje sprinkler instalacija na vodovodnu mrežu nije dozvoljeno
- Najveći promjer priključnog cjevovoda za crpne bazene iznosi Ø 40 mm i izljevna količina ne smije biti veća od 5 l/s

Novoplanirani cjevovod izvesti će se u nogostupu ili u dijelu novih prometnica predviđenih ovim planom. U blizini zelenog pojasa cjevovode treba položiti što dalje od korijenja drveća.

Za svaki dio javne ulične vodovodne mreže koji bi se samostalno realizirao treba izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, mora dostaviti Vodovodu d.o.o. Zadar na pregled i suglasnost prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. Osim prije navedenog projektant vodoopskrbnih građevina dužan je od Vodovoda d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i specifične tehničke uvjete za projektiranje.

U postupku ishođenja građevne dozvole svaki projektant ili investitor pojedine građevine dužan je od Vodovoda d.o.o. Zadar ishoditi suglasnost na glavni (izvedbeni) projekt u kojem se kao prilozi moraju nalaziti projekti vanjskih i unutarašnjih vodovodnih instalacija s vodovodnim priključkom. Osim prije navedenog projektant vodovodnih instalacija ili projektant vodovodne mreže u okolišu građevine dužan je prije početka projektiranja od Vodovoda d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i posebne tehničke uvjete za projektiranje.

Svaki predviđeni zasebni dio zgrade koji predstavlja samostalnu funkcionalnu cjelinu (svaki poslovni prostor, stan, garaža i sl.) mora imati potpuno odvojenu vlastitu vodovodnu instalaciju i vodomjer na dostupnom mjestu izvan te funkcionalne cjeline kako bi djelatnici poduzeća Vodovoda d.o.o. mogli neometano pristupiti očitavanju vodomjera.

Za planiranu vodovodnu mrežu treba odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu i to:

- za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne vodovodne cijevi od nodularnog lijeva (duktil) za radni tlak od 10 bara.
- za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi.
- vanjska izolacija svih cijevi mora odgovarati uvjetima u tlu u koji se postavljaju.
- najveći promjer priključnog cjevovoda za crpne bazene iznosi $\varnothing$ 40 mm i izljevn količina ne smije biti veća od 5 l/s

Vodovodni cjevovodi moraju se položiti u rovove na podložni sloj od sitnozrnatog materijala granulacije 0-4 mm debljine 10 cm, te zatrpati sitnozrnastim neagresivnim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm do visine 30 cm iznad tjemena cijevi.

Vodovodne cijevi treba položiti iznad kanalizacijskih cijevi, a samo iznimno može se odstupiti od ovog pravila, ali uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

Minimalna dubina ugradnja cjevovoda je 1,10 m od kote uređenog terena. Vodovodni cjevovodi moraju kod paralelnog vođenja biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i tt vodova minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cjevovoda minimalno 2,0-3,0 m.

Vodoopskrbu je u cjelosti potrebno izvesti u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

2.3.3. ODVODNJA OTPADNIH VODA

Svi novoplanirani objekti unutar ovog DPU-a biti će spojeni na javni sustav odvodnje (razdjelni sustav).

Zadržava se postojeće rješenje odvodnje u zoni višestambene izgradnje (postojeći mješoviti sustav).

Nakon izgradnje planiranog javnog kanalizacijskog sustava na pripadajućem okolnom području sve postojeće septičke jame moraju se priključiti na javnu kanalizacijsku mrežu grada u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Idejnim projektom kanalizacijskog sustava "Centar" – Zadar razdjelni sustav odvodnje predviđen je u ul. Dr. Franje Tuđmana, tj. predviđene su dvije kanalizacijske mreže, i to jedna koja služi za odvođenje oborinskih voda i druga koja je namijenjena odvodnji fekalnih otpadnih voda iz građevina.

- Preko sustava oborinske kanalizacije mreže (zatvoreni kanali i površinsko otjecanje s prometnica) sve oborinske otpadne vode unutar obuhvata novoplanirane gradnje ovog DPU-a odvođe se do postojećeg oborinskog kanala izvedenog u nogostupu sa sjeveroistočne strane ul. Dr. Franje Tuđmana iz kojeg se oborinska otpadna voda upušta u potok Vruljica. Zadržava se postojeći položaj i profil prije navedenog ispusta u potok Vruljica.

- Idejnim projektom kanalizacijskog sustava "Centar" – Zadar je predviđena izgradnja fekalnog cjevovoda u ul. Ivana Meštrovića do planiranog prekidnog okna u koji će se spajati fekalne otpadne vode tlačnog cjevovoda iz pravca ul. Put Dikla. Iz planiranog prekidnog okna preko budućeg vijadukta iznad parka Vruljica provesti će se cjevovod DN 600 mm do postojećeg okna u ul. Dr. Franje Tuđmana.

Idejnim projektom kanalizacijskog sustava "Centar" – Zadar predviđen je mješoviti sustav odvodnje u ulici Nikole Tesle, uz TŠC te u ul. Benka Benkovića. Kod mješovitog sustava odvodnje sve vrste otpadnih voda odvođe se zajedničkim cjevovodima.

- Projektom raskrižja ulice Benka Benkovića i Domovinskog rata sa ulicom Nikole Tesle riješena je odvodnja na način da je u ul. Benka Benkovića predviđen kolektor odvodnje DN 500 mm koji se u križanju s ul. Nikole Tesle spaja sa planiranim cjevovodom odvodnje DN 300 mm. Nakon spoja ta dva cjevovoda nastavlja cjevovod DN 500 mm do okna postojećeg cjevovoda DN 600 mm u ul. Nikole Tesle u koji se spaja.
- DN 400 mm dolazi iz ulice Ive Senjanina u zonu stambenih građevina, nastavlja se istim profilom prema TŠC-u, zaobilazi ga i nastavlja se prema ul. Nikole Tesle duž koje je izveden kolektor profila DN 800 mm u smjeru prema ul. Dr. Franje Tuđmana.
- Fekalne otpadne vode novoplaniranih objekata odvođe se cjevovodom (minimalni profil DN 250 mm) na cjevovod DN 250 mm (u skladu s hidrauličkim proračunom za promatranu zonu predviđa se rekonstrukcija ovog cjevovoda) koji je izgrađen u zoni između ul. Dr. Franje Tuđmana i ul. Oko Vrulja te čini sastavni dio sustava odvodnje Voštarnica u sklopu kojeg je izgrađena crpna postaja "Voštarnica 1" uz sjeveroistočnu stranu ul. Oko Vrulja.

Primjenjeni profili su usvojeni i to:

- Za kanalizacijsku mrežu sustava odvodnje oborinske vode potrebno je primijeniti profile DN 300 mm i DN 400 mm.
- Za kanalizacijsku mrežu sustava odvodnje fekalne vode potrebno je primijeniti profile DN 250 mm i DN 600 mm.
- Za kanalizacijsku mrežu sustava mješovite odvodnje potrebno je primijeniti profile DN 400 mm, DN 500 mm i DN 800 mm.

Detaljan hidraulički proračun i dimenzioniranje cjevovoda izraditi će se u sklopu glavnog projekta.

Za svaki dio javnog sustava odvodnje koji bi se samostalno realizirao treba izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, mora dostaviti Odvodnji d.o.o. Zadar na pregled i suglasnost prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. Osim prije navedenog projektant građevina dužan je od Odvodnje d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i specifične tehničke uvjete za projektiranje.

Trase kanalizacijske mreže planirane su u prometnim površinama i to u principu u kolnim površinama.

Kontrolna okna predviđena su na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih objekata te adekvatno odvržavanje cjevovoda.

Na svim parkirališnim površinama obvezna je ugradnja adekvatnih separatora, a radi izdvajanja ulja i masnoća iz oborinskih otpadnih voda prije njihovog priključenja na najbliži oborinski kolektor.

Pročišćavanje voda mora zadovoljiti granične vrijednosti propisane «Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama» (NN 40/90) i «Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama» (NN6/01), sve u skladu s uvjetima Hrvatskih voda.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku cesta u zajedničkim rovovima s tim da kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu budu dublje, a kanalizacijske cijevi za oborinsku otpadnu vodu pliće, ali ispod vodovodnih cijevi.

Kanalizacijske cijevi moraju biti položene na horizontalnoj udaljenosti min. 2,0m od vodovodnih cijevi. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi od kvalitetnih kanalizacijskih cijevi. Kontrolna okna moraju biti na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih objekata. Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi i nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti.

Ako je dubina polaganja kanalizacijskih cijevi na prometnim površinama manja od 1,5 m kanalizacijske cijevi moraju se zaštititi slojem betona.

Odvodnju fekalnih i oborinskih voda u cjelosti je potrebno izvesti u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

2.3.4. ELEKTROOPSKRBA

Detaljni plan uređenja (DPU) Tehnički školski centar omeđen ulicama N. Tesle, Benka Benkovića, Dr. F. Tuđmana i Putom Bokanjca u Zadru obuhvaća kompleks stambenih, odgojno-obrazovnih, trgovinskih, uslužnih, poslovnih, sportsko-rekreacijskih i prometnih sadržaja za koje treba osigurati kvalitetnu opskrbu električnom energijom. Obzirom da su određeni glavni sadržaji na planiranom području, stvorene su pretpostavke za izračunavanje potrebne električne energije. Potrebna energija za stambene i poslovne prostore računana je prema uputama Instituta za elektroprivredu iz Zagreba, te iz toga proizlazi da je za planirano područje potrebna električna snaga od cca 2,3 MW. Prema ovim podatcima te usklađivanjem sa tehničkim uvjetima HEP-a na planiranom području treba izgraditi dvije transformatorske stanice uključujući postojeće trafostanice i trafostanicu u izgradnji TS "SKELT-1". Planirane trafostanice TS 10(20)/0,4kV "MASLINA-1" i TS 10(20)/0,4kV "MASLINA-2" tipizirane su prema uvjetima HEP-a snage 2x1000 kVA, a bit će smještene unutar planiranih objekata (TS "MASLINA-1") odnosno kao samostalni građevinski objekti (TS "MASLINA-2") vodeći računa da iste budu u centru potrošnje, te da imaju omogućen pristup za teretno vozilo. Transformatorske stanice treba izvesti s tvornički izrađenim elementima predviđenim za usvojeni tip trafostanice. Priključak trafostanica na srednjenaponsku kabelsku mrežu izvest će se u tri točke i to:

- točka 1 – spoj novog 20kV kabela iz TS "MASLINA-2" na postojeći KB20kV prema TS "SAS-3"
- točka 2 – spoj novog 20kV kabela iz nove TS "SKELT-2" na postojeći KB 20kV prema TS "BAGAT-3"
- točka 3 – spoj novog 20 kV iz TS "MASLINA-1" na postojeću TS "TŠC".

Unutar planiranog područja sve planirane trafostanice treba međusobno povezati srednjenaponskim podzemnim kabelom tipa XHE 49-A 3 x (1x185mm²) 20kV u sistemu «ulaz-izlaz».

Niskonaponski kabelski razvod od trafostanica do priključnih kabelskih ormara (KPO) ugrađenim unutar objekata izvest će se podzemnim od strane HEP-a tipiziranim kabelima:

- PP00-A 4x150mm²
- PP00-A 4x95mm²
- PP00-A 4x35mm²

Sredjenaponske i niskonaponske kabele treba u principu polagati u zelenom pojasu u rovu karakterističnog poprečnog presjeka 100x40cm odnosno 80x40cm.

Kod prijelaza cesta i ulica s frekventnim prometom potrebno je povećati dubinu ukopa na najmanje 120cm. Polaganje više kabela u zajednički rov moguće je uz pridržavanje minimalnih međusobnih razmaka u ovisnosti o naponu i vrsti kabela.

2.3.5. JAVNA RASVJETA

Vanjskom rasvjetom na planom predviđenom prostoru obuhvatiti će se:

- rasvjeta prometnica
- rasvjeta parkirališta
- rasvjeta pješačkih površina
- parkovna rasvjeta
- rasvjeta sportskih terena

- Rasvjeta prometnica

Cestovna rasvjeta treba omogućiti takve uvjete viđenja koji noću jamče vozačima motornih, zaprežnih i drugih vozila i biciklistima što sigurniju vožnju, pješacima zapažanje potencijalnih opasnosti, što bolju orijentaciju, viđenje i prepoznavanje drugih pješaka, te stjecanje utiska opće sigurnosti pri kretanju prometnicom. Za pravilan odabir cestovne rasvjete nužno je odrediti klasifikaciju rasvjete koja ovisi o prometnom značenju, lokaciji, količini i gustoći te dopuštenoj brzini prometa, kao i građevinskoj dimenziji. Na planu postoje prometnice koje omeđuju predmetno područje, a radi se o gradskim prometnicama klase M4 (Ulica Dr. Franje Tuđmana, ulica Nikole Tesle i ulica Benka Benkovića) koje su djelomično osvijetljene, ali je za iste već izrađena cijelovita projektna dokumentacija cestovne rasvjete, te se očekuje skoro realizacija. Ove ceste pripadaju klasi M4 za koje je preporučena minimalna srednja vrijednost osvijetljenosti 0,5-0,75 cd/m². Uzdužna jednolikost luminacije površine za sve ceste iznosi 40%. Za prometnicu unutar zone koje se priključuju na navedene gradske ulice predlažu se stupovi visine 8-9 m sa natrijevim ili metalhalogenim izvorima svjetla.

- Rasvjeta parkirališta

Zavisno od veličine parkirališta treba odabrati osnovnu geometriju i raspored izvora svjetlosti. U ovom slučaju rasvjetu riješiti stupovima visine 4-5m visine sa po mogućnosti štednim izvorima svjetlosti, čiji oblik i veličinu treba uskladiti sa projektantom vanjskog uređenja. U zoni obuhvata predviđene su centralne višeeetažne garaže te je važno dobro osvijetliti pristupne i odlazne prometnice iz garaža.

- Parkovna rasvjeta i rasvjeta pješačkih površina

U predmetnom području predviđena je izgradnja atraktivnih poslovno stambenih i sportskih objekata sa pripadajućim pristupnim putevima i zelenim površinama, te bi rasvjeta takvih površina bitno doprinijela ukupnom ugođaju. Rasvjeta ovih površina izvela bi se dekorativnim svjetilkama ugrađenim na niske stupove (0,6-1,2m) i podnim reflektorima.

- Rasvjeta sportskih objekata

Planom je predviđena izgradnja otvorenih sportskih javnih terena (nogomet) za odigravanje takmičenja na saveznom nivou što podrazumjeva i održavanje večernjih odigravanja

utakmica te u tom smislu treba predvidjeti odgovarajuću rasvjetu. Rasvjeta nogometnih igrališta predmet je specijalističkih projekata sa definiranim zahtjevima sukladno pravilima Nogometnog saveza Hrvatske za određeni rang takmičenja. Ovim planom potrebno je osigurati mogućnost priključka na pripadajuću trafostanicu.

- Priključak i upravljanje javnom rasvjetom

Priključak i upravljanje javnom rasvjetom izvesti iz pripadajućih trafostanica preko ormara javne rasvjete koji se predviđaju u neposrednoj blizini trafostanica. Ormari javne rasvjete trebaju biti u izvedbi za vanjsku montažu izrađeni od materijala u skladu sa tehničkim uvjetima HEP-a. Prema zahtjevu distribucije za priključak ormarića u stupovima javne rasvjete koristiti podzemne kabele tipa PP00-A 4x25mm².

2.3.6. TELEKOMUNIKACIJE

Tehničko rješenje telekomunikacija za objekte unutar obuhvata DPU TŠC predviđa izradu priključne TK kanalizacije od točke „A“- postojeći KZ11 u B.Benkovića ulici.

Priključnu kanalizaciju treba planirati do svih novih objekata kao i objekata predviđenih za rekonstrukciju, kao i uvlačenje TK kabela dostatnog kapaciteta za svaki objekt.

Za zadovoljenje potreba svih objekata kapacitet dolaznog kabela treba biti 300 parica. Budući se radi o atraktivnoj lokaciji objekata, planiran je određen broj rezervnih parica, koje će biti na izvodima.

Isto tako ovim planom se omogućuje dovođenje svjetlovodnog kabela do pojedinih objekata, ukoliko se to bude tražilo.

Izmještanje i zaštita TK instalacija nije potrebna, jer su objekti planirani izvan trase postojećih TK kapaciteta, te ih ne dovode u opasnost.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

2.4.1. UVJETI I NAČIN GRADNJE

2.4.1.1. Opći uvjeti gradnje

Općim uvjetima građenja utvrđuju se okviri koji su zajednički za realizaciju svih građevina u okviru zahvata detaljnog plana uređenja. Primjena ovih uvjeta na izgradnju pojedinih građevina nije obavezatna samo u slučaju kad je to drukčije navedeno u zasebnom opisu. Programski sadržaj plana ostvarit će se novom gradnjom te rekonstrukcijom postojećih objekata.

Plan će se realizirati po parcelama, pri čemu svaka gradbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Iznimka su novoplanirane građevine na parcelama 6 i 9 (građevine sportskog centra) koje čine sadržajnu i funkcionalnu cjelinu te ih je potrebno projektirati kao jednu građevinu.

Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu koja se mora izgraditi u potpunosti, uključujući i pripadajući okoliš.

Oblikovanje zgrada i graditeljskih sklopova unutar plana izvesti će se u duhu suvremenog arhitektonskog stvaralaštva koje će upotrebom materijala i odnosom prema okruženju jasno prikazati sadržaj i namjenu građevine.

Zgrade visokogradnje unutar obuhvata ovog DPU-a odlikuju se izražajnom individualnošću i jasnom fizionomijom. U postupku projektiranja treba krerirati snažan i suvremen arhitektonski izraz, na tragu snažne i jasne urbanističke koncepcije.

Dozvoljena visina građevina u zoni obuhvata je max Po+P+2+Pk ukoliko nije odredbama ovog plana određeno drukčije. Visina vijenca određena je za svaku građevinu posebno. Veću visinu od navedene ima samo stambeno poslovna građevina na parceli broj 1 zbog svog istaknutog položaja, posebnog urbanog značaja te zbog visine okolnih građevina.

Međusobna udaljenost građevina iz ovog Prijedloga DPU-a planirana je u skladu s *Pravilnikom o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora* (NN 42/86).

Primjenjivat će se trajni gradbeni materijali i suvremena tehnologija gradnje.

Građevne strukture (nosive) izvodit će se u armiranom betonu ili čeliku te u kombinaciji ovih materijala. Nosivu konstrukciju sportske dvorane i nadstrešnice tribine nogometnog stadiona moguće je izvesti i od lameliranih drvenih nosača.

Kao završne obloge pročelja u pravilu treba upotrijebiti staklene i metalne elemente uz mogućnost upotrebe ostalih suvremenih materijala (keramika, kamen, lamelirane ploče, tankoslojne žbuke i sl.).

U okviru ovog DPU-a **nije** dozvoljeno primjenjivati stilska arhitektonska obilježja koja se nadahnjuju citiranjem oblika iz regionalnog tradicijskog okruženja (kosi krov, kupa kanalice i sl.) jer takav oblikovni jezik nije prikladan ni pojedinačnim dimenzijama volumena, niti planiranoj namjeni građevina.

Na karakterističnim mjestima nužno je osigurati prolaze za protok pješaka ili prolaz protupožarnih vozila.

Sve građevine, bez obzira na njihovu visinu moraju imati rampe, ugrađena dizala ili platforme kao i ostale mjere za sprečavanja stvaranja arhitektonskih barijera.

Ova odredba odnosi se i na postojeće zgrade ukoliko se pristupi njihovoj rekonstrukciji.

Pri projektiranju i izvedbi građevina unutar zone obuhvata ovog plana nužno je osigurati uvjete za nesmetano kretanje i boravak osobama smanjene pokretljivosti čak i u slučajevima kad to nije posebno navedeno.

2.4.1.2. Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama, s opisom posebnih uvjeta građenja

Gradbena čestica br.1., P= 1.740 ha

Objekt oznake 2 - Stambeno-poslovni objekt tip D (pretežito stambeni)

Po+P+7+Potk, bip. 16.121 m², najviše 130 stanova.

Poslovni prostori u prizemlju i podrumu namijenjeni su za tihe i čiste djelatnosti (projektne, odvjetničke i sl. urede, ambulante, poštu, banku i sl.). Ne dozvoljava se izvedba ugostiteljskih sadržaja, kladionica i sličnih komercijalnih sadržaja. Izuzetak je samo mogućnost izvedbe restorana u podrumu građevine orijentiranog na javni park.

Od 1-7 kata su stambene etaže. Zbog visine građevine nužna je izvedba dizala uz svako stubište. Izvedbom dizala omogućava se i pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti u sve djelove građevine.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1.

Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Zbog velikog broja potrebnih parkirališnih mjesta (320 PM) predviđena je izvedba višetažnog podzemnog parkinga (3) kao zasebne konstruktivne cjeline. Parkiranje je potrebno organizirati u poluetažama zbog bolje iskoristivosti prostora.

Gradbene čestice br. 2, 3, 4, i 5

P2= 0.127 ha P3= 0.919 ha P4= 0.127 ha P5= 0.254 ha

Objekti oznake 4 - Stambeni objekti tip C

Po+P+2+Potk, visoki standard stanovanja, najviše osam stanova.

Brutto izgrađena površina svakog objekta iznosi 1070 m². Najviša visina vijenca je h=10.0 m.

Parkiranje organizirati u podrumu, za svaku stambenu jedinicu dva parkirno-garažna mjesta. Stropnu konstrukciju iznad parkirališta izvesti kao ozelenjeni stambeni vrt za stanove u prizemlju.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1.

Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.6, P= 2.120 ha

Objekt oznake 5 - Tehnički školski centar – postojeća građevina

Zbog velike arhitektonske vrijednosti građevine ne dozvoljavaju se nikakvi radovi koji bi utjecali na promjenu izgleda i (ili) gabarita objekta bez odobrenja (suglasnosti) autora.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevine.

Objekt oznake 6 - Višenamjenska sportska dvorana

Po+P+1, bruto izgrađena površina 3414 m²

Sportska dvorana prostorno i funkcionalno je dio sklopa sportskog centra. Zbog tog razloga dozvoljava se gradnja na granici parcela 6 i 9 u dijelu na kojem se dodiruju sportska dvorana i tribine nogometnog stadiona.

Ulaz učenika na nastavu tjelesnog odgoja sa kote dvorišta TŠC, a sportaša natjecatelja i rekreativaca sa kote prizemlja +16.5 m. Pristup gledatelja predviđen je preko platoa čija je kota na nivou Ulice Benka Benkovića (+20.5 m). Pristupni plato istodobno je i pristup na tribine nogometnog stadiona.

Parkiralište za potrebe TŠC i sportske dvorane nalazi se na parceli TŠC (brojčana oznaka 18).

Da bi se smanjila visina sportske dvorane nužno je kotu borilišta u prizemlju upustiti u odnosu na kotu okolnog terena.

Zbog visinske razlike između dvorišta TŠC i prizemlja dvorane (6.0 m) izvesti će se podrum u koji će se smjestiti dvorana za male sportove, tehnički i prateći prostori. U polukatu ulaznog dijela predviđene su prostorije za sportske udruge i sl.

Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.7., P= 0,0567 ha

Objekt oznake 15 - Obiteljska stambena kuća - Stambeni objekt tip A

Po+P+1 (postojeća stambena građevina 9 , brp. 336 m²

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina

Gradbena čestica br.8., P= 0,0439 ha

Objekt oznake 16 - Obiteljska stambena kuća - Stambeni objekt tip A

Po+P , big. 216 m²

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.9., P= 1.272 ha

Sportski centar

Objekt oznake 7 i 9 - Tribine nogometnog stadiona.

Tribine se sastoje od gledališta i pristupnog platoa. Površina tribine je 1255 m².

Pristup gledatelja predviđen je preko platoa čija je kota na nivou Ulice Benka Benkovića (+20.5 m). Pristupni plato istodobno je i pristup gledatelja u višenamjensku sportsku dvoranu. U prostoru ispod tribina smještene su pomoćne prostorije nogometnog stadiona (garderobe i sanitarije igrača i službenih osoba, sanitarije gledatelja, prostor za ugostiteljski sadržaj).

U organizaciji prostora tj. projektiranju komunikacija posebnu pažnju mora se posvetiti sigurnom i nesmetanom kretanju osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Gledalište je natkriveno nadstrešnicom. Nosiva konstrukcija nadstrešnice je drvena ili metalna, a pokrov može biti od platna, metala ili drva. Površina gledališta je 830 m².

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje i oblikovanju vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Objekt oznake 8 - Nogometno igralište

Dimenzije nogometnog igrališta su 100x64 m, dok je površina ravnog travnatog područja (od zaštitne ograde do zaštitne ograde 110x72 m.

Igralište ima umjetnu rasvjetu za noće utakmice. Posebnu pažnju posvetiti drenaži travnatih površina.

Objekt oznake 10 - Malonogometno igralište

Dimenzije nogometnog igrališta su 40x20 m, dok je površina ravnog travnatog područja (od zaštitne ograde do zaštitne ograde 45x25 m. Podloga je od umjetne trave.

Igralište ima umjetnu rasvjetu.

Objekt oznake 11 – Dvoetažni parking sportskog centra

Ukupan broj parkirališnih mjesta je 90. Pristup na parkiralište je na koti +16.0, a kota gornjeg parkirališta je na koti + 20.5. Pristup na gornje parkiralište je preko interne rampe.

Objekt oznake 6A – Stolnoteniska dvorana (postojeće)

Građevina se zadržava u prostoru u postojećim gabaritima. Dozvoljena je rekonstrukcija. Rekonstrukcijom su dozvoljeni zahvati na vanjskom obliku, funkcionalnoj organizaciji, instalacijama i konstruktivne izmjene. Ukoliko se radi o promjeni namjene građevine, nova namjena mora biti u funkciji sportskog centra (fitness, trgovina sportske opreme, sportska ambulanta i sl.).

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje i oblikovanju vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.10, P= 0,9265 ha

Objekt oznake 21 - Stambeno-poslovni objekt tip D (pretežito stambeni) – u izgradnji

Po+P+3-6, max. bip. 14.523 m², max. visina vijenca 21.0 m.

Podrum – pomoćni prostori, garaže, PM 73

Prizemlje – ulazni prostor, stubište, dizala, poslovni prostori

Kat 1-6 - stanovanje

Objekt je u izgradnji. Dozvoljava se dogradnja građevine (ulaz br. 7) pod uvjetom osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta (ukupan broj potrebnih parkirališnih mjesta za planirani broj stambenih jedinica i poslovnih prostora je 300). U tu svrhu potrebno je ispod parkirališta zu Ulicu Nikole Tesle izgraditi višeeetažno podzemno parkiralište.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.11, P= 0,0699 ha

Objekt oznake 13 - Obiteljska stambena kuća

P+Potk., bip. 191m²

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje. Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina

Gradbena čestica br.12, P= 0,0645 ha

Objekt oznake 14 - obiteljska stambena kuća

P+1, bip. 300m²

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje. Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina

Gradbena čestica br.14, P= 0,1100 ha

Objekt oznake 22 - Stambeno-poslovni objekt tip D (pretežito stambeni), dječji vrtić

Po+P+2+Potk, max. bip. 2752 m², postojeću visinu vijenca moguće je povisiti za najviše tri (3) metra.

Podrum – pomoćni prostori, garaže, PM 40

Prizemlje – ulazni prostor, stubište, dizala, trafostanica, dječji vrtić

Kat 1 i 2, potkrovlje – stanovanje (najviše 16 stanova)

Objekt je potrebno rekonstruirati i prenamijeniti. Dozvoljava se nadogradnja građevine bez mogućnosti povećanja tlocrtnih gabarita. Uvjet za dobivanje dozvole za gradnju je formiranje građevinske čestice prema grafičkom listu broj 5 – Plan parcelacije te osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta (40 PM). Krovnu površinu nad podzemnim parkiralištem mora se izvesti kao uređenu zelenu površinu – dječje igralište.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1. ovog opisa.

Gradbena čestica br.15, P= 0,0410 ha

Objekt oznake 14 - Obiteljska stambena kuća

P, p+1+Potk., bip. 177 m²

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina

2.4.1.3. Mjere zaštite od požara

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 6 m ili manje, ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzina 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 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) 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.

Radi omogućavanja spašavanja osoba 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 hidratanska mreža.

Za sve građevine predviđene u prijedlogu Detaljnog plana uređenja ishoditi suglasnost na glavni projekt kod nadležne Policijske uprave.

Ostale mjere zaštite od požara projektirati u skladu s važećim pozitivnim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku.

Za sve građevine izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara.

Ishoditi suglasnost od policijske uprave da su u glavnom projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara za projekte iz glavnog projekta koji se odnose na građevine na kojima postoje posebne mjere zaštite od požara.

2.4.1.4. Vanjske površine

- Opločenja i obrade površina

Vanjski prostori uredit će se postupno u skladu s njihovom namjenom imajući u vidu potrebu da se zadovolje oblikovni, sigurnosni, ekološki i funkcionalni zahtjevi.

Pješačke površine unutar zone obuhvata - opločenja izvesti kombinacijom kamena i betonskim elementima.

Kolne površine i parkirališta prekriti sitnozrnatim asfalt-betonom.

Svi vanjski prostori biti će opremljeni urbanom opremom prepoznatljivog dizajna - u prvom redu to se odnosi na rasvjetu, koševе za smeće, klupe, elemente vizualnog komuniciranja i sl.

- Zelene površine

Današnje stanje unutar zone obuhvata karakterizira zapuštenost i neurednost i uslijed nekontroliranog rasta samoniklog bilja ne uočava se oblikovna osnova, a loš dojam pojačava izuzetno slabo stanje raslinja.

Da bi se došlo da pravilne realizacije zahvata predloženih planom treba izraditi valjani projekt pejzažno-parkovne obrade koji će odrediti izvedbu, odabir vrsta i način daljnjeg održavanja.

Za prostor sadašnje zapuštene šume koja se nalazi unutar granica parcele 1, nakon izrade analize stanja i određivanja mjera sanacije i zaštite zatečenog zelenila, izraditi će se projekt uređenja okoliša kojim će se funkcionalno i oblikovno povezati prostor parka Vruljica sa uređenim zelenilom (šumom) na parceli 1.

Projektom zelenih površina odrediti će se potrebni sadržaji, trase pješačkih i biciklističkih staza, opločenja, rasvjeta, mreža protupožarnih hidranata te ostali elementi potrebni da se oformi visokovrijedan javni prostor.

Pri uređenju građevinskih parcela treba voditi računa da je najmanja propisana površina pod zelenilom 20% od ukupne površine parcele.

Zbog zatečene gustoće izgradnje na pojedinim parcelama i nedostatka zelenih površina potrebno je sve slobodne krovne površine nad podrumima ili podzemnim garažama izvesti kao uređene zelene krovove i stambene vrtove.

Projektima rekonstrukcije prometnica i parkirališta potrebno je odrediti položaj drvoreda, zaštitnog i ukrasnog zelenila.

Prometnice

Sve prometne površine treba izvesti prema situacijskom rješenju iz Plana prometa.

Gornji nosivi sloj svih kolnih prometnih površina mora se izvesti od sloja mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona. Debljina ovih slojeva mora biti takva da konstrukcija kolnika podnese propisano osovinsko opterećenje, što treba odrediti prilikom izrade glavnog projekta.

Gornji nosivi sloj svih nogostupa i pješačkih prometnih površina mora se izvesti od sloja mehanički nabijenog sitnozrnatog kamenog materijala i završnog sloja od asfaltbetona ili betonskih tlakovaca.

Radi što kvalitetnije odvodnje oborinskih voda s pripadajućeg slivnog područja sve prometne površine treba izvesti s odgovarajućim uzdužnim i poprečnim padovima

2.4.1.5 Vodoopskrba

Vodoopskrbni cjevovodi predviđeni na prostoru koji obuhvaća predmetni detaljni plan prikazani su u kartografskom prikazu komunalne infrastrukturne mreže-vodnogospodarski sustav.

Planirani vodoopskrbni cjevovodi predviđeni su u javnim površinama i to uglavnom u nogostupu ili zelenoj površini, a u kolniku samo okomito na os prometnice zbog prijelaza iste. U zelenom pojasu cjevovode treba položiti što dalje od korijenja drveća.

Za planiranu vodovodnu mrežu treba odabrati vodovodne cijevi od kvalitetnog vodovodnog materijala uz propisanu vanjsku i unutrašnju zaštitu i to:

- za profile jednake i veće od 80 mm lijevanoželjezne vodovodne cijevi od nodularnog lijeva (duktil) za radni tlak od 10 bara.
- za profile manje od 80 mm pocinčano čelične cijevi.
- vanjska izolacija cijevi mora odgovarati uvjetima u tlu u koji se postavljaju.
- najveći promjer priključnog cjevovoda za crpne bazene iznosi $\varnothing$ 40 mm i izljevna količina ne smije biti veća od 5 l/s

Količine potrebne za protupožarne sprinkler sustave potrebno je osigurati sa adekvatnim crpnim bazenima, tj. direktno spajanje sprinkler instalacija na vodovodnu mrežu nije dozvoljeno.

Vodovodni cjevovodi moraju se položiti u rovove na podložni sloj od sitnozrnatog materijala granulacije 0-4 mm debljine 10 cm, te zatrpati sitnozrnastim neagresivnim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm do visine 30 cm iznad tjemena cijevi.

Vodovodne cijevi treba položiti iznad kanalizacijskih cijevi, a samo iznimno može se odstupiti od ovog pravila, ali uz posebno tehničko-projektno rješenje zaštite vodovodnih cijevi.

Minimalna dubina ugradnja cjevovoda je 1,20 m od kote uređenog terena. Vodovodni cjevovodi moraju kod paralelnog vođenja biti udaljeni od visokonaponske mreže minimalno 1,5 m, od niskonaponske mreže i tt vodova minimalno 1,0 m, a od kanalizacijskih cjevovoda minimalno 2,0-3,0 m.

2.4.1.6 Odvodnja otpadnih voda

Za područje ovog DPU-a mora se primijeniti razdjelni sustav odvodnje.

Prije izrade glavnih projekata mora se izraditi geodetski snimak postojećeg glavnog kolektora u koridoru Ulice Ante Starčevića, radi utvrđivanja točnih visinskih kota postojećih kontrolnih okana ovog kolektora, a kako bi se mogla izvršiti djelomična rekonstrukcija njegove postojeće trase i stvorila mogućnost direktnog priključka dijela stambenih i poslovnih građevina s područja ovog DPU-a na isti.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku cesta u zajedničkim rovovima s tim da kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu budu dublje, a kanalizacijske cijevi za oborinsku otpadnu vodu pliće, ali ispod vodovodnih cijevi.

Kanalizacijske cijevi moraju biti položene na horizontalnoj udaljenosti min. 2,0m od vodovodnih cijevi. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m.

Kanalizacijska mreža mora se izgraditi od kvalitetnih kanalizacijskih cijevi. Kontrolna okna moraju biti na razmaku koji omogućava priključak svih otpadnih voda iz okolnih objekata. Na kontrolnim oknima na prometnim površinama moraju se ugraditi lijevanoželjezni poklopci teškog tipa.

Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi i nadsloj od 30 cm iznad tjemena cijevi moraju se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtjevani modul stišljivosti. Ako je dubina polaganja kanalizacijskih cijevi na prometnim površinama manja od 1,5 m tjemena cijevi moraju se zaštititi betonskim slojem adekvatne debljine.

Radi efikasnog rješavanja odvodnje oborinskih voda na svim planiranim prometnim površinama mora se predvidjeti dovoljan broj vodolovnih grla.

Oborinske vode koje bi mogle biti zamašćene potrebno je propustiti prije konačne dispozicije kroz adekvatne separatore ulja i masti.

Detaljan hidraulički proračun i dimenzioniranje cjevovoda izraditi će se u sklopu glavnog projekta.

2.4.1.7 Elektroopskrba

Niskonaponski kabelski razvod od trafostanica do priključnih kabelskih ormara (KPO) ugrađenim unutar objekata izvesti će se podzemnim, od strane HEP-a tipiziranim kabelima:

PP00 - A 4X150 mm²

PP00 - A 4X95 mm²

PP00 – A 4X35 mm²

Srednjonaponske i niskonaponske kabele treba u principu polagati u zelenom pojasu, u rovu karakterističnog presjeka 100x40 cm odnosno 80x40 cm.

Kod prijelaza cesta i ulica sa jakim prometom potrebno je povećati dubinu ukopa na najmanje 120 cm. Polaganje više kabela u jedan rov moguće je uz pridržavanje minimalnih međusobnih razmaka u ovisnosti o naponu i vrsti kabela.

Priključak i upravljanje javnom rasvjetom izvesti iz pripadajućih trafostanica preko ormara javne rasvjete koji se predviđaju u neposrednoj blizini trafostranica. Ormari javne rasvjete trebaju biti u izvedbi za vanjsku montažu, izrađeni od materijala u skladu sa tehničkim uvjetima HEP-a. prema zahtjevu distribucije za priključak ormarića u stupovima javne rasvjete koristiti podzemne kabele tipa PP00 – A 4X25 mm²

2.4.2. ZAŠTITA PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

U granicama obuhvata plana ne zatičemo takvih građevina i cjelina.

Ukoliko se, prilikom početka građevinskih radova u zoni obuhvata plana, pronađu arheološki nalazi nužno je obaviti istražne arheološke radove uz sudjelovanje i nadzor stručnog osoblja Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zadru.

2.5. SPREČAVANJE NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

U skladu sa odredbama prostornog plana unutar zone obuhvata DPU TŠC predviđa se izgradnja građevina i (ili) drugih objekata koji ne ugrožavaju okoliš.

Protupožarna zaštita vanjskih prostora izvesti će se mrežom protupožarnih hidranata, a zaštita objekata visokogradnje odredit će se za svaki objekt posebno protupožarnim elaboratima pri ishođenju građevinske dozvole.

Sve urbane otpadne vode moraju se kolektorima fekalnih i oborinskih voda odvesti kvalitetno i brzo na javni sustav odvodnje grada da se izbjegne bilo kakva mogućnost dodira ljudi s njima.

Na parkiralištima se moraju ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje masnoća iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na planiranu sekundarnu oborinsku kanalizacijsku mrežu.

Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih građevina mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

Temeljem članka 28. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju («Narodne novine, broj 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), a u svezi sa odredbom članka 325 st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji («Narodne novine, broj 76/07), članka 27. Statuta Grada Zadra (Glasnik Grada Zadra br. 7/01, 1/06 i 7/01-pročišćeni tekst), Suglasnosti Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i gradnje od 28. svibnja 2008. godine, Klasa: 350-02/08-14/6, Ur. Broj: 531-06-08-2 AMT i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Zadra («Glasnik Grada Zadra», broj 5/04 3/06) , Gradsko vijeće Grada Zadra na 21. sjednici, održanoj 29. svibnja 2008. godine, d o n o s i

O D L U K U

o donošenju

Detaljnog plana uređenja Tehnički školski centar u Zadru

I OPĆE ODREDBE

Članak.1.

Ovom odlukom donose se Detaljnog plana uređenja Tehnički školski centar u Zadru (u daljnjem tekstu Plan)

Članak 2.

Obuhvat Plana.

Granica obuhvata plana počinje na novoprojektiranom rotoru (križanje ulica Benka Benkovića i Nikole Tesle) te po južnom rubu koridora rekonstruirane Ulice Bena Benkovića ide do č.z. 9248/21, skreće na jugozapad i zatim, ide sjevernim rubom parcele č.z.3285/1, č.z. 3333/3 i č.z. 3335/1 do postojeće trase Ulice dr. Franje Tuđmana. Iz te točke granica obuhvata okomito siječe Ulicu dr. Franje Tuđmana, skreće na jug i njenim zapadnim rubom dolazi do č.z. 3354 i od njenog završetka ide istočnim rubom trase rekonstruirane Ulice dr. Franje Tuđmana do č.z. 3325. Granica obuhvata zatim sjevernim rubom parcela č.z. 3325, č.z. 3324, č.z. 3323, č.z. 3309, č.z. 3307, č.z. 3306, č.z. 3300/1, č.z. 3300/2, č.z. 3298/2, č.z. 3298/1, č.z. 3298/3 i č.z. 3296/3 dolazi do Ulice Nikole Tesle i po njenom sjevernom rubu rekonstruirane trase koridora završava na početnoj točki

Granica obuhvata detaljno je prikazana na grafičkim listovima plana.

Površina obuhvata Plana iznosi 8.5552 ha.

Članak 3.

Dokumentacija koja čini Plan sastoji se od:

I/ tekstualnog dijela - sadržanog u jednoj knjizi pod nazivom: Detaljni plan uređenja Tehnički školski centar u Zadru (ukupno 55 listova)

II/ grafičkog dijela - sadržanog u elaboratu grafičkih priloga u mjerilu 1:1000 s nazivima:

List 1.	- postojeće stanje s granicom obuhvata	MJ	1:1000
List 2.	- detaljna namjena površina	MJ	1:1000
List 3.	- uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	MJ	1:1000
List 4.	- uvjeti gradnje	MJ	1:1000
List 5.	- plan parcelacije	MJ	1:1000
List 6.	- plan prometa	MJ	1:1000
List 7.	- plan vodoopskrbe	MJ	1:1000
List 8.	- plan odvodnje	MJ	1:1000
List 9.	- plan elektroopskrbe	MJ	1:1000
List 10.	- plan telekomunikacija	MJ	1:1000
List 11.	- zbirni prikaz infrastrukture	MJ	1:1000

Plan iz stavka 1. ovog članka ovjerava se pečatom Gradskog vijeća Grada Zadra i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Zadra te je sastavni dio ove odluke. Ovom odlukom utvrđuje se pet (5) izvornika Plana koji se čuvaju u dokumentaciji prostora.

II ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

Članak 4.

Unutar zone obuhvata Plana, u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obaveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova NN 106/98, 39/04 i 45/04 a u svemu prema grafičkom prilogu Detaljna namjena površina (LIST br. 1), područje obuhvata podjeljeno je na površine sljedeće namjene:

M₁ **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA**
M_{1i} **MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA, IZGRAĐENO**

D4 **- ŠKOLA**

R₁ **- SPORTSKI CENTAR**

Z **- UREĐENE ZELENE POVRŠINE**

S **- STAMBENA NAMJENA**
S₁ **- STAMBENA NAMJENA – IZGRAĐENO**

- ULICE, PARKIRALIŠTA, NOGOSTUPI

1.1. MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Članak 5.

Predviđena je gradnja jedne građevine mješovite – pretežito stambene namjene (brojčana oznaka građevine je 2).

Građevina 2 postavljena je tako da formira istočno pročelje prostora šume. Zbog zatečene okolne izgradnje koja formira sjeverno i zapadno pročelje prostora šume (od 7 do 11 katova) dozvoljava se izgradnja veće katnosti (P+7+Potk).

U prizemlju i dijelu podruma stambeno-poslovne građevine 2 planirana je izvedba poslovnih prostora čija je namjena zdravstvena, kulturna, upravna i sl. (uredi, ambulante, ljekarna, banka, knjižara, papirnica, pošta i sl.) te trgovine široke potrošnje.

Nije dozvoljena izvedba ugostiteljskih, zabavnih i sličnih sadržaja.

Iznimno, dozvoljava se izvedba restorana u suterenskom dijelu građevine u kontaktnoj zoni prema gradskom parku.

Za potrebe građevine izvesti će se višetažni parking (dvije podzemne etaže sa ukupno 320 PM (brojčana oznaka 3).

Članak 6.

Na građevinskoj čestici označenoj brojem 14 dozvoljava se rekonstrukcija i prenamjena postojeće građevine (objekt oznake 22) izgrađene u gruboj gradnji.

Nova namjena građevine je - Stambeno-poslovna građevina tip D sa najviše 16 stanova u čijem će se prizemlju organizirati dječji vrtić.

Dozvoljava se nadogradnja građevine (dozvoljena katnost je Po+P+2+Potk) bez mogućnosti povećanja tlocrtnih gabarita. Visina postojećeg vijenca može se povisiti za najviše 3.0 m. Uvjet za dobivanje dozvole za gradnju je formiranje građevinske čestice prema grafičkom listu broj 5 – Plan parcelacije te osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta (40 PM). Parkiralište izvesti pod zemljom, sa izravnim ulazom sa javno prometne površine na koti +14.00. Krovnu površinu nad podzemnim parkiralištem koja je ujedno i ulazna kota prizemlja (kota +17.00), mora se izvesti kao uređenu zelenu površinu – dječje igralište. U prizemlju građevine, uz ulazni prostor i postojeću trafostanicu organizirati će se prostor dječjeg vrtića (dvije jedinice), a na katovima i potkrovlju stambene jedinice.

1.2. SPORTSKI CENTAR

Članak 7.

Sportski centar sastoji se od višenamjenske sportske dvorane Tehničkog školskog centra (brojčana oznaka 6), nogometnog stadiona (brojčana oznaka 8), malonogometnog igrališta sa umjetnom podlogom (brojčana oznaka 10), gledališta sa pristupnim platoom i pomoćnim prostorijama (brojčane oznake 7 i 9) i dvoetažnog parkirališta sa 90 PM (brojčana oznaka 11).

Sportski centar čini sadržajnu i funkcionalnu cjelinu što se, u daljnjoj razradi projektne dokumentacije, mora uvažiti.

Vanjski tereni imaju umjetnu rasvjetu.

Pristup gledatelja je iz Ulice Benka Benkovića sa nivelete +20.50 m, preko natkrivenog pristupnog platoa (galerije), ulaz sportaša na stadion i dvoranu je sa kote +16.0 m, a ulaz učenika u sportsku dvoranu je sa kote +10.5 m (dvorište TŠC).

Parkiralište za potrebe TŠC i sportske dvorane predviđeno je na parceli TŠC (95 PM) – brojčana oznaka parkirališta TŠC-a i sportske dvorane je 18.

1.3. UREĐENE ZELENE POVRŠINE

Članak 8.

Uređene zelene površine (brojčana oznaka 1) izvesti će se na prostoru sadašnje zapuštene šume koja se nalazi unutar granica parcele 1.

Novoformirane uređene zelene površine koristiti će se kao javni prostor dostupan svim građanima.

Prije početka bilo kakvih radova nužno je izraditi analizu stanja i određivanja mjera sanacije i zaštite zatečenog zelenila.

Projektom zelenih površina odrediti će se potrebni sadržaji za odmor i rekreaciju, trase pješačkih i biciklističkih staza, opločenja, rasvjeta, mreža protupožarnih hidranata te ostali elementi potrebni da se oformi visokovrijedan javni prostor.

Nužan preduvjet za kvalitetno uređenje ovog prostora je povezivanje sa postojećim parkom Vruljica u jednu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu. To će se ostvariti pretvaranjem stare trase Ulice d. Franje Tuđmana u uređenu pješačku površinu sa mogućim prolazom za interventna vozila te izvedbom nadvožnjaka pri rekonstrukciji tj. izgradnji nove trase Ulice dr. Franje Tuđmana.

1.4. STAMBENA NAMJENA

Članak 9.

Na parcelama 2, 3, 4 i 5 planirana je izgradnja stambenih građevina tipa C (max. 8 stanova, max. 5 etaža, max. visina vijenca 11.0 m, max. 1070 m² bruto izgrađene površine).

Dio parcela moguće je urediti kao stambene vrtove, a ostatak kao uređene javne zelene površine.

2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

Članak 10.

Sve građevine unutar zone obuhvata Plana graditi će se prema programski zacrtanim sadržajima i namjeni.

Članak 11.

Parcelacija zemljišta mora se izvršiti sukladno odredbama grafičkog priloga - list br.5.

Članak 12.

Izgradnja novih građevina visokogradnje unutar granica obuhvata DPU-a Tehnički školski centar predviđena je na česticama čije su brojčane oznake **1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 i 14.**

Članak 13.

Na parcelama **P7, P11 i P12 i P15** zatečena izgradnja (obiteljske kuće) zadržavaju se u prostoru bez mogućnosti nove gradnje (nije dopušteno povećanja bruto izgrađene površine, dogradnja, nadogradnja ili prigradnja).

Dozvoljavaju se samo radovi adaptacije i redovitog održavanja građevine.

Članak 14.

Maksimalna katnost i maksimalna visina vijenca određena je za svaku građevinsku česticu i svaku građevinu posebno.

Vijenac zgrade je nazidak, atika ili ograda koja nadvisuje krovnu plohu završne etaže u visini od najviše 1,0 m.

Rubni uvjeti građenja po ovom DPU utvrđeni su :

- grafičkim prikazom list br. 4 - Uvjeti gradnje
- tablicama:

2.1 VELIČINA GRAĐEVNIH ČESTICA I POVRŠINA GRAĐEVINA – tabelarni prikaz izgrađenosti, iskorištenosti i gustoće izgrađenosti

2.2 ETAŽNOST I VISINA GRAĐEVINA – tabelarni prikaz namjene po etažama, visine i broja etaža građevina

2.3 NAMJENA GRAĐEVINA – tabelarni prikaz namjene građevina

1 Tabela 1 – veličina građevinskih čestica

2

PARC ELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE			IZGRAĐENOST ZONE GRADNJE				NEIZGRAĐ.U ZONI GRADNJE		BR. ETAŽA GRAĐEVINA		BRP		k _{ig}	k _{is}	NAMJENA
BR.	ha	NAMJENA	POSTOJEĆE- REKONSTR	NOVAG RADNJA	POSTOJEĆE		NOVAGRADNJA		%	ha	NOVAGRADN JA	REKONSTRU KCIJA	REKONS TR	NOVAGRA DNJA			
			ha	ha	%	ha	%	ha					m ²	m ²			
1.	1.740	-POSLOVNO STAMBENI OBJEKT Po+P+7Potk	/	0.4262	/	/	41	0.2212	59	0.2524	Po+P+7+Potk		/	16121	0.13	0.93	POSLOVNO STAMBENI OBJEKT Ljekarna, pošta, ambulante, banka, stanovi, restoran, uredi, podzemna garaža
											ΣP		/	16121			
2.	0.127	URBANA VILA Po+P+2+Potk	/	0.0249	/	/	100	0.0249	0	/	Po+P+2+Potk		/	1070	0.19	0.67	STANOVANJE
											ΣP		/	1070			
3.	0.0919	URBANA VILA Po+P+2+Potk	/	0.0249	/	/	100	0.0249	0	/	Po+P+2+Potk		/	1070	0.27	0.92	STANOVANJE
											ΣP		/	1070			
4.	0.127	URBANA VILA Po+P+2+Potk	/	0.0249	/	/	100	0.0249	0	/	Po+P+2+Potk		/	1070	0.19	0.67	STANOVANJE
											ΣP		/	1070			
5.	0.254	URBANA VILA Po+P+2+Potk	/	0.0249	/	/	100	0.0249	0	/	Po+P+2+Potk		/	1070	0.10	0.33	STANOVANJE
											ΣP		/	1070			
6.	2.120	ŠKOLA (postojeće)	0.3573		100	0.3573			0	/		Po+P+2	9000	/	0.27	0.59	ŠKOLA (postojeće), ŠKOLSKA SPORTSKA DVORANA SA PRATEĆIM PROSTORIJAMA (novo)
		SPORTSKA DVORANA (novo)	/	0.2136			100	0.2136	0	/	Po		/	962			
											P		/	2102			
											Kat		/	350			
											ΣP		/	3414			
7.	0.0567	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	0.0112	/	100	0.0112	/	/	0	/		Po+P+1	336	/	0.20	0.4	STANOVANJE (postojeće)
											ΣP		336	/			
8.	0.0439	OBITELJSKA KUĆA	/	0.0108	/	/	100	0.0108	0	/	Po+P		/	216	0.25	0.25	STANOVANJE
											ΣP		/	216			

PARC ELA	POVRŠINA	ZONA GRADNJE			IZGRAĐENOST ZONE GRADNJE				NEIZGRAĐ.U ZONI GRADNJE		BR.ETAŽA GRADEVINA		BRP		Kig	Kis	NAMJENA
BR	ha	NAMJENA	POSTOJEĆE -REKONSTR. ha	NOVAGRAD NJA ha	POSTOJEĆE- REKONSTR. %	ha	NOVA GRADNJA %	ha	%	ha	POSTOJEĆE REKONST.	NOVA GRADNJA	REK ONS	NOVA GRADNJA			
9.	1.272	SPORTSKI CENTAR	/	0.125	0	0	100	0.125	/	/		P	/	1255	0.10	0.65	NOGOMETNO IGRALIŠTE, MALONOGOMETNO IGRALIŠTE, PROSTORIJE ZA SPORTAŠE, SLUŽBENE OSOBICE I GLEDATELJE, PARKIRALIŠTE
											ΣP		/	1255			
10.	0.9682	POSLOVNO STAMBENI OBJEKT (u izgradnji)	/	0.2450	/	/	84	0.245	16	0.0455		Po+P+3-6	/	14523	0.25	1.5	POSLOVNI PROSTORI RAZNE NAMJENE, STANOVANJE
											ΣP		/	14523			
11.	0.0699	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	/	/	0.20	0.0127	/	/	0		/	/			0.20	0.27	STANOVANJE (postojeće)
12.	0.0645	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	/	/	0.30	0.0198									0.30	0.47	STANOVANJE (postojeće)
13.																	JAVNE PROMETNE POVRŠINE
14.	0.1100	POSLOVNO STAMBENI OBJEKT (rekonstrukcija)	0.1467	0.0674	100	0.0489	/	/	/	/	Po+P+1	Po, 2 kat+Potk	1467	611+674	0.44	1.5	DJEČJI VRTIĆ STANOVANJE
											ΣP		1467	1285			
15.	0.0410	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	/	/	0.31	0.0127	/	/	/	/					0.25	0.46	STANOVANJE (postojeće)
Σ ₁₋₁₅	7.0861		0.8418	1.0806	/	0.372	/	1.7864	/	0.3998			11471	41094	2.38	8.15	

3 Gustoća izgrađenosti nove gradnje- $Gig = \frac{\sum Kig}{\sum \text{broj čestica}} = \frac{1.94}{11} = 0.21$

4 Koeficijent iskorištenosti nove gradnje- $Kis = \frac{\sum Kis}{\sum \text{broj čestica}} = \frac{6.65}{11} = 0.717$

Tabela 2. - tabelarni prikaz namjene, etažnosti i visine objekata

OZNAKA GRAĐEVINE	OPIS SADRŽAJA	BROJ ETAŽA	VIJENAC MAX. VISINE (m)	SLJEME MAX. VISINE (m)
2 (PARCELA 1)	STAMBENO – POSLOVNA GRAĐEVINA <u>Podrum (kote +9.00 +11.0)</u> - dizala, stubišta, spremišta, tehnički i servisni prostori <u>Prizemlje (kota +9.00, 11.0, 14.0)</u> – ulazni prostor, stubišta, dizala, poslovni prostori (uredi, ambulante, ljekarna, banka, pošta, trgovina namirnicama široke potrošnje, ugostiteljstvo), stanovi <u>Katovi 1-7</u> - stanovi <u>Potkrovlje</u> – stubišta, strojarice dizala, tehnika	Po+P+7+Potk	33.0 (od najniže kote uređenog terena) 28.0 (vijenac na koti prizemlja)	/
3 (PARCELA 1)	PARKIRALIŠTE, TRAFOSTANICA	-3Po	/	/
4 (PARCELE 2-5)	URBANA VILA	Po+P+2+Potk	11.0	14.0 (ravni krov)
6 (PARCELA 6)	SPORTSKA DVORANA TŠC <u>Podrum (kota +10.5)</u> - pomoćni i tehnički prostori, dvorana za male sportove <u>Međukat (kota +13.5)</u> - pomoćni i tehnički prostori, prostori za sportske klubove i udruge <u>Prizemlje i kat (kote +16.5, +20.5)</u> – ulazni prostor za korisnike, sanitarije i garderobe za korisnike, stubište, teretana, korektivna gimnastika, spremište rekvizita, teren 45x26m, gledalište hall, sanitarije publike	Po +P+1	14 (od najniže kote uređenog terena) 10 (vijenac na koti prizemlja)	16 (od najniže kote uređenog terena)
7 i 9 (PARCELA 9)	PRATEĆI SADRŽAJI NOGOMETNOG STADIONA (pristupni plato, gledalište, prostorije za službene osobe, svlačionice, sanitarije za igrače i gledatelje, prateći sadržaji, upravljanje i tehnika)	P	4.5 (kota pristupnog platoa od kote uređenog terena)	/
11 (PARCELA 9)	DVOETAŽNI PARKING	P	4.5 (od kote ulaza)	/
13 (PARCELA 11)	OBITELJSKA KUĆA (POSTOJEĆE)	P+Potk	4.5	6.5
14 (PARCELA 12)	OBITELJSKA KUĆA (POSTOJEĆE)	P+1	7	9
15 (PARCELA 7)	OBITELJSKA KUĆA (POSTOJEĆE)	Po+P+1	7	9

14 (PARCELA 15)	OBITELJSKA KUĆA (POSTOJEĆE)	P+1+Potk	7	9
16 (PARCELA 8)	OBITELJSKA KUĆA	Po+P	4.5	7.0
22 (PARCELA 14)	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT <u>Podrum (kota +14.00)</u> – tehnički prostori, spremišta, parkiranje <u>Prizemlje (kota +17.00)</u> – ulazni prostor, stubište, dizala, trafostanica, dječji vrtić <u>Kat 1-2, potkrovlje</u> - stanovanje	Po+P+2+Potk	Nadogradnja postojećeg vijenca – max. 3.0 m	ravni krov
21 (PARCELA 10)	STAMBENO-POSLOVNI OBJEKT <u>Podrum</u> – tehnički prostori, spremišta, parkiranje <u>Prizemlje</u> – ulazni prostor, stubište, dizala, poslovni prostor, garaže <u>Kat 1-6</u> - stanovanje	Po+P+3-6	21.0	ravni krov

2.3 Namjena

RED. BR. GRAD. ČESTICE	GRAĐEVINA	NAMJENA
1.	POSLOVNO STAMBENI OBJEKT	poslovni prostori (uredi, ambulante, ljekarna, banka, pošta, restoran), stanovanje
2.	STAMBENI OBJEKT	stanovanje
3.	STAMBENI OBJEKT	stanovanje
4.	STAMBENI OBJEKT	stanovanje
5.	STAMBENI OBJEKT	stanovanje
6.	ŠKOLA (postojeće) ŠKOLSKA SPORTSKA DVORANA	obrazovanje (postojeće) rekreacija, sport i obrazovanje
7.	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	stanovanje

8.	OBITELJSKA KUĆA	stanovanje
9.	SPORTSKI CENTAR	sport i rekreacija
9.	DVOETAŽNI PARKING	parkiralište sportskog centra
10.	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT	stanovanje, poslovni prostori različite namjene
11.	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	stanovanje
12.	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	stanovanje
13.	JAVNO PROMETNE POVRŠINE	kolni i pješački promet, uređeno ukrasno i zaštitno zelenilo
14.	STAMBENO - POSLOVNI OBJEKT	stanovanje, dječji vrtić
15.	OBITELJSKA KUĆA (postojeće)	stanovanje

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 15.

Položaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je kartografskim prikazom Uvjeti gradnje (LIST br.4).

Linije gradbenih dijelova pojedinih čestica ne smiju se prekoračiti osim u slučajevima kada je to odredbama Plana dopušteno .

2.5. Opći uvjeti gradnje

Članak 16.

Općim uvjetima građenja utvrđuju se okviri koji su zajednički za realizaciju svih građevina u okviru zahvata Plana. Primjena ovih uvjeta na izgradnju pojedinih građevina nije obavezatna samo u slučaju kad je to drukčije navedeno u zasebnom opisu.

Provedbenim mjerama Plana utvrđuju se osnovni oblikovni standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu plana (točka 2.4.1., Uvjeti i način gradnje)

Građevine moraju ostvariti kvalitetan kontakt sa javnim pješačkim prostorima prožimanjem unutrašnjih i vanjskih prostora.

Vanjski prostori odredit će se u skladu s njihovom namjenom zadovoljavajući oblikovne, sigurnosne, ekološke i funkcionalne zahtjeve.

Članak 17.

Programski sadržaj plana ostvarit će se novom gradnjom te rekonstrukcijom postojećih objekata. Plan će se realizirati po parcelama, pri čemu svaka gradbena parcela predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu. Iznimka su novoplanirane građevine na parcelama 6 i 9 (građevine sportskog centra i sportske dvorane) koje čine sadržajnu i funkcionalnu cjelinu.

Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu koja se mora izgraditi u potpunosti, uključujući i pripadajući okoliš.

Članak 18.

Oblikovanje zgrada i graditeljskih sklopova unutar plana izvesti će se u duhu suvremenog arhitektonskog stvaralaštva.

Zgrade visokogradnje unutar obuhvata ovog DPU-a odlikuju se izražajnom individualnošću i jasnom fizionomijom.

Građevne strukture izvodit će se u armiranom betonu, drvu ili čeliku te u kombinaciji ovih materijala. Kao završne obloge pročelja u pravilu treba upotrijebiti staklene i metalne elemente uz mogućnost upotrebe ostalih suvremenih materijala (keramika, kamen, lamelirane ploče i sl.).

U postupku projektiranja treba primjenjivati suvremen arhitektonski izraz, na tragu snažne i jasne urbanističke koncepcije.

Visina vijenca određena je za svaku građevinu posebno.

Članak 19.

U granicama obuhvata DPU-a Tehnički školski centar nije dozvoljeno primjenjivati stilska arhitektonska obilježja koja se nadahnjuju citiranjem oblika iz regionalnog tradicijskog okruženja (kosi krov, kupa kanalice i sl.) jer takav oblikovni jezik nije prikladan ni pojedinačnim dimenzijama volumena, niti planiranoj namjeni građevina.

Članak 20.

Pri projektiranju i izvedbi građevina i prostora unutar zone obuhvata Plana nužno je osigurati uvjete za nesmetano kretanje i boravak osobama smanjene pokretljivosti čak i u slučajevima kad to nije posebno navedeno.

2.5.1 Opis strukturalnih i sadržajnih svojstava pojedinih građevina po gradbenim česticama

Članak 21.

Gradbena čestica br.1., P= 1.740 ha

Objekt oznake 2 - Stambeno poslovna građevina

Po+P+7+Potk, bip. 16.121 m², najviše 130 stanova.

Poslovni prostori u prizemlju i podrumu namjenjeni su za tihe i čiste djelatnosti (projektne, odvjetničke i sl. urede, ambulante, poštu, banku i sl.). Ne dozvoljava se izvedba ugostiteljskih sadržaja, kladionica i sličnih komercijalnih sadržaja. Izuzetak je samo mogućnost izvedbe restorana u podrumu građevine orijentiranog na park-šumu u okviru parcele.

Od 1-7 kata su stambene etaže. Zbog visine građevine nužna je izvedba dizala uz svako stubište. Izvedbom dizala omogućava se i pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti u sve dijelove građevine.

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1.

Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1..

Zbog velikog broja potrebnih parkirališnih mjesta (320 PM) predviđena je izvedba višeetažnog podzemnog parkinga (3) kao zasebne konstruktivne cjeline. Parkiranje je potrebno organizirati u poluetažama zbog bolje iskoristivosti prostora. Dio krovnih površina parkirališta izvesti kao ozelenjeni krov.

Članak 22.

Gradbene čestice br. 2, 3, 4, i 5P2= 0.127 ha P3= 0.919 ha P4= 0.127 ha P5= 0.254 ha

Objekti oznake 4 - Stambene građevine

Po+P+2+Potk, visoki standard stanovanja, najviše osam stanova.

Brutto izgrađena površina svakog objekta iznosi 1070 m². Najviša visina vijenca je h= 10.0 m. Parkiranje organizirati u podrumu za svaku stambenu jedinicu po dva parkirno-garažna mjesta. Stropnu konstrukciju iznad parkirališta izvesti kao ozelenjeni stambeni vrt za stanove u prizemlju. Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1. Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1..

Članak 23.

Gradbena čestica br.6, P= 2.120 ha

Objekt oznake 5 - Tehnički školski centar – postojeća građevina

Zbog velike arhitektonske vrijednosti građevine ne dozvoljavaju se nikakvi radovi koji bi utjecali na promjenu izgleda i (ili) gabarita objekta bez odobrenja (suglasnosti) autora. Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevine.

Objekt oznake 18 - Parkiralište za tehnički školski centar i višenamjensku sportsku dvoranu, 95 PM

Objekt oznake 6 - Višenamjenska sportska dvorana

Po+P+1, bruto izgrađena površina 3414 m²

Sportska dvorana prostorno i funkcionalno je dio sklopa sportskog centra. Zbog tog razloga dozvoljava se gradnja na granici parcela 6 i 9 u dijelu na kojem se dodiruju sportska dvorana i tribine nogometnog stadiona.

Ulaz učenika na nastavu tjelesnog odgoja je sa kote +10.5 m -dvorište TŠC, a sportaša natjecatelja i rekreativaca sa kote prizemlja +16.5 m –kota terena nogometnog igrališta. Pristup gledatelja predviđen je preko platoa čija je kota na nivou Ulice Benka Benkovića (+20.5 m). Pristupni plato istodobno je i pristup na tribine nogometnog stadiona.

Da bi se smanjila visina sportske dvorane nužno je kotu borilišta u prizemlju upustiti u odnosu na kotu okolnog terena (min 1.5 m).

Zbog visinske razlike između dvorišta TŠC i prizemlja dvorane (6.0 m) izvesti će se podrum u koji će se smjestiti dvorana za male sportove, tehnički i prateći prostori. U polukatu ulaznog dijela predviđene su prostorije za sportske udruge i sl.

Za sve posebno nespomenute uvjete o oblikovanju, načinu gradnje i organizaciji prostora vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.

Članak 24.

Gradbena čestica br.7., P= 0,0567 ha

Objekt oznake 15 - Obiteljska stambena kuća

Po+P+1 (postojeća), bruto izgrađena površina 336 m²

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina

Članak 25.

Gradbena čestica br.8., P= 0,0439 ha

Objekt oznake 16 - Obiteljska stambena kuća

Po+P , brutto izgrađena površina 216 m²

Površine pojedine etaže date su u tabelarnom prikazu točka 2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina, tabela 1.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1..

Članak 26.

Gradbena čestica br.9., P= 1.272 ha

Sportski centar

Objekt oznake 7 i 9 - Tribine nogometnog stadiona.

Tribine se sastoje od gledališta i pristupnog platoa. Površina tribine je 1255 m².

Pristup gledatelja predviđen je preko platoa čija je kota na nivou Ulice Benka Benkovića (+20.5 m). Pristupni plato istodobno je i pristup gledatelja u višenamjensku sportsku dvoranu. U prostoru ispod tribina smještene su pomoćne prostorije nogometnog stadiona (garderobe i sanitarije igrača i službenih osoba, sanitarije gledatelja, prostor za ugostiteljski sadržaj).

U organizaciji prostora tj. projektiranju komunikacija posebnu pažnju mora se posvetiti sigurnom i nesmetanom kretanju osoba sa smanjenom pokretljivošću.

Gledalište je natkriveno nadstrešnicom. Nosiva konstrukcija nadstrešnice je drvena ili metalna, a pokrov može biti od platna, metala ili drva. Površina gledališta je 830 m².

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje i oblikovanju vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1..

Objekt oznake 8 - Nogometno igralište

Dimenzije nogometnog igrališta su 100x64 m, dok je površina ravnog travnatog područja (od zaštitne ograde do zaštitne ograde 110x72 m.

Igralište ima umjetnu rasvjetu za noće utakmice. Posebnu pažnju posvetiti drenaži travnatih površina.

Objekt oznake 10 - Malonogometno igralište

Dimenzije nogometnog igrališta su 40x20 m, dok je površina ravnog travnatog područja (od zaštitne ograde do zaštitne ograde 45x25 m. Podloga je od umjetne trave.

Igralište ima umjetnu rasvjetu.

Objekt oznake 11 – Dvoetažni parking sportskog centra

Ukupan broj parkirališnih mjesta je 90. Pristup na parkiralište je na koti +16.0, a kota gornjeg parkirališta je na koti + 20.5. Pristup na gornje parkiralište je preko interne rampe.

Objekt oznake 6A – Stolnoteniska dvorana (postojeće)

Građevina se zadržava u prostoru u postojećim gabaritima. Dozvoljena je rekonstrukcija. Rekonstrukcijom su dozvoljeni zahvati na vanjskom obliku, funkcionalnoj organizaciji, instalacijama i konstruktivne izmjene. Ukoliko se radi o promjeni namjene građevine, nova namjena mora biti u funkciji sportskog centra (fitness, trgovina sportske opreme, sportska ambulanta i sl.).

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje i oblikovanju vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.

Članak 27.

Gradbena čestica br.10., P= 0,9682 ha

Objekt oznake 21 - Stambeno-poslovni objekt (pretežito stambeni) – u izgradnji

Po+P+3-6, bip. 14523 m², max. visina vijenca 21.0 m.

Podrum – pomoćni prostori, garaže, PM 73

Prizemlje – ulazni prostor, stubište, dizala, garaže, poslovni prostori

Kat 1-6 - stanovanje

Objekt je u izgradnji. Dozvoljava se dogradnja građevine (ulaz br. 7) pod uvjetom osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta (ukupan broj potrebnih parkirališnih mjesta za planirani broj stambenih jedinica i poslovnih prostora je 300). U tu svrhu potrebno je ispod parkirališta uz Ulicu Nikole Tesle izgraditi višetažno podzemno parkiralište.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1..

Članak 28.

Gradbene čestice br.11, P=0,0699 ha

Objekt oznake 13 – obiteljska stambena kuća

P+Potk, bip. 191 m².

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje. Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina.

Gradbene čestice br.12, P=0,0645 ha

Objekt oznake 14 – obiteljska stambena kuća

P+1, bip. 300 m²

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje. Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina.

Obiteljske stambene kuće – zadržavaju se u prostoru u zatečenim gabaritima (vidi tabelarne prikaze !).

Mogući su samo radovi na redovitom održavanju građevina.

Gradbena čestica br.13, javne prometne površine

Gradbena čestica br.15, P=0,0410 ha

Objekt oznake 14 – obiteljska stambena kuća

P, P+1+Potk., bip 177 m²

Stambeni objekt tip A (postojeće)

Zadržava se u prostoru u postojećim gabaritima, bez mogućnosti dogradnje, prigradnje ili nadogradnje.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina.

Članak 29.

Gradbena čestica br.14, P= 0,1100 ha

Objekt oznake 22 - Stambeno-poslovni objekt tip D (pretežito stambeni), dječji vrtić

Po+P+2+Potk, max. bip. 2752 m², nadogradnja postojećeg vijenca max. 3.0 m.

Podrum – pomoćni prostori, garaže, PM 40

Prizemlje – ulazni prostor, stubište, dizala, trafostanica, dječji vrtić

Kat 1-2, potkrovlje – stanovanje (najviše 16 stanova)

Objekt je potrebno rekonstruirati i prenamjeniti. Iznimno, zbog složenih okolnih uvjeta, dozvoljava se veći koeficijent izgrađenosti čestice ($k_{ig} = 0.44$) Dozvoljava se nadogradnja građevine bez mogućnosti povećanja tlocrtnih gabarita ($k_{is} = 1.5$). U stambenom dijelu građevine dozvoljava se izvedba najviše 16 stanova. Prizemlje građevine urediti kao dječji vrtić. Broj jedinica i prateće sadržaje dimenzionirati prema važećim propisima za tu vrstu objekata. Uvjet za dobivanje dozvole za gradnju je formiranje građevinske čestice prema grafičkom listu broj 5 – Plan parcelacije te osiguranje potrebnog broja parkirališnih mjesta (40 PM) u podzemnom parkiralištu (garaži). Ulaz u podzemno parkiralište je izravno sa javno prometne površine na koti +14.00. Krovnu površinu nad podzemnim parkiralištem (kota +17.00) mora se izvesti kao uređenu zelenu površinu – dječje igralište.

Za sve posebno nespomenute uvjete o načinu gradnje vrijede opći uvjeti iz točke 2.4.1.1.

2.6. Uređenje građevinskih čestica

Članak 30.

Gradnja sadržaja unutar jedne čestice podrazumjeva, u pravilu, uređenje čitave čestice, uključujući pripadajuću komunalnu infrastrukturu i vanjsko uređenje.

Zbog veličine zahvata, plan će se realizirati za svaku gradbenu česticu zasebno, pri čemu svaka gradbena čestica predstavlja zasebnu prostornu, tehničku i investicijsku etapu.

Svaka gradbena etapa predstavlja autonomnu funkcionalnu i oblikovnu cjelinu.

Članak 31.

Zbog visoke vrijednosti zatečenog zelenila na prostoru parcele 1 i njegovog značaja za cjelokupan prostor unutar granica obuhvata plana, planom se propisuje obveza izrade posebnog projekta vanjskog uređenja parcele 1.

Projekt mora ostvariti kvalitetnu povezanost uređenih zelenih površina na parceli 1 sa parkom Vruljica (u oblikovanju, pretapanjem pješačkih površina, urbanom opremom, rasvjetom i dr.)

Projekt će se izraditi kao sastavni dio projektne dokumentacije glavnog projekta za stambeno-poslovnu građevinu označene brojem 2 (na parceli 1).

Izdavanje građevinske dozvole za stambeno-poslovnu građevinu 2 uvjetovano je izradom navedenog projekta.

3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM, KOMUNALNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM

3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

Članak 32.

Prostor ovog Detaljnog plana uređenja prometno se veže na postojeću cestovnu mrežu grada preko: Ulice Nikole Tesle na istoku, Ulice Benka Benkovića na sjeveru te Ulice Ivana Meštrovića na zapadu.

Ulice Nikole Tesle i Ivana Meštrovića preko obližnjih raskrižja koja nisu u zoni obuhvata ovog Detaljnog plana povezuju ovaj prostor sa županijskom cestom – Ulicom dr. Franje Tuđmana.

Članak 33.

Obzirom na Prostorni plan grada Zadra usvojeni su sljedeći poprečni profili cestovne mreže na području obuhvata ovog DPU-a:

- za produžetak Ulice Ive Senjanina zadržava se postojeći profil, koji se sastoji od kolnika širine 6,00 m s dva prometna traka širine 3,00 m te nogostupa promjenjive širine radi uklapanja u postojeće stanje.
- za ostale prometnice lokalnog značaja za pristup urbanim vilama odabran je poprečni profil koji se sastoji od jednog prometnog traka širine 3,50 m te nogostupa promjenjive širine radi uklapanja u postojeće stanje

Sve prometne površine moraju se izvesti prema grafičkom prikazu u Planu prometa.

Nivelete svih prometnih površina treba prilagoditi postojećem terenu i potrebama planiranih prostornih sadržaja. Radi efikasne odvodnje oborinskih voda sve prometne površine moraju imati odgovarajuće uzdužne i poprečne padove.

Članak 34.

Gornji nosivi slojevi kolnika svih cesta moraju se izvesti od nosivog sloja od mehanički nabijenog sitnozrnog kamenog materijala, od bitumeniziranog nosivog sloja i od habajućeg sloja od asfaltbetona.

Gornji nosivi sloj svih nogostupa i pješačkih prometnih površina mora se izvesti od sloja mehanički nabijenog sitnozrnog kamenog materijala i završnog sloja od asfaltbetona ili betonskih tlakovaca.

Kolnička konstrukcija svih prometnih površina mora se dimenzionirati prema veličini prometnog opterećenja, nosivosti temeljnog tla, klimatskim i drugim uvjetima, o čemu treba voditi računa prilikom izrade daljnje projektne dokumentacije.

Članak 35.

Sve prometne površine moraju se opremiti adekvatnom vertikalnom i horizontalnom prometnom signalizacijom u skladu s Pravilnikom o prometnim znakovima, opremi i signalizaciji na cestama.

Na svim raskrižjima na mjestima pješačkih prijelaza, te na parkirališnim površinama treba predvidjeti rampe za savladavanje arhitektonskih barijera.

3.2. Površine za javni prijevoz

Članak 36.

Unutar granica obuhvata DPU TŠC nisu planirana autobusna stajališta za potrebe javnog prijevoza.

3.3. Javna parkirališta

Članak 37.

Promet u mirovanju rješava se na parkirališnim površinama koje su planirane na otvorenom (u nivou okoliša) i kao podzemne garaže.

Za potrebe prometa u mirovanju na cjelokupnom području obuhvata planirano je ukupno 919 parkirališnih mjesta za osobna vozila, a prema sljedećem rasporedu :

GRAĐEVINA	BROJ MJESTA ZA PARKIRANJE		
	na otvorenom	podzemne garaže	ukupno
Stanovanje	229	505	734
Sportska dvorana	95	/	95
Sportski centar	45	45	90
SVEUKUPNO	369	550	919

Dimenzije parkirališnih mjesta su 2,40 (2,30) m/5,00 m za okomito i koso parkiranje vozila, te 2,00 m/5,50 m za uzdužno parkiranje vozila.

Parkirališne površine prikazane su u Planu prometa.

Članak 38.

Gornji nosivi slojevi svih površina za parkiranje moraju se izvesti od istih slojeva kao gornji nosivi slojevi kolnika cesta, tj. 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 opločnjaka.

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

3.4.1. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 39.

Vodoopskrbni cjevovodi predviđeni na prostoru koji obuhvaća predmetni detaljni plan prikazani su u kartografskom prikazu komunalne infrastrukturne mreže-vodopskrba.

Vodoopskrbu je u cjelosti potrebno izvesti u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

Planirani vodoopskrbni cjevovodi položeni su u javnim površinama i to u nogostupu ili zelenoj površini, dok su u kolniku samo u smislu prolaza okomito na os prometnice.

Članak 40.

Vodovodna mreža treba osigurati osim sanitarne vode propisane kvalitete i protupožarnu vodu i u tu svrhu treba izgraditi odgovarajuću mrežu vanjskih nadzemnih hidranta pri čemu udaljenost između dva hidranta smije iznositi najviše 150 m. Najmanji promjer priključne cijevi hidranta iznosi Ø 80 mm

Količine potrebne za protupožarne sprinkler sustave potrebno je osigurati sa adekvatnim crpnim bazenima, tj. direktno spajanje sprinkler instalacija na vodovodnu mrežu nije dozvoljeno. Najveći promjer priključnog cjevovoda za crpne bazene iznosi Ø40 mm i izljevnica količina ne smije biti veća od 5 l/s

Članak 41.

Svaki predviđeni zasebni poslovni prostor mora imati potpuno odvojenu vlastitu vodovodnu instalaciju i vodomjerilo te svaki stan, garaža i sl. (svaki posebni dio zgrade koji predstavlja

samostalnu funkcionalnu cjelinu) mora imati vlastito vodomjerilo na dostupnom mjestu izvan te funkcionalne cjeline. Tip vodomjerila određuje poduzeće Vodovod d.o.o. Zadar, a projektant se radi određivanja tipa i veličine vodomjerila kao i tipa i gabarita okna za vodomjerilo mora obratiti Vodovodu d.o.o. Zadar.

U postupku ishođenja građevne dozvole svaki projektant ili investitor pojedine građevine dužan je od Vodovoda d.o.o. Zadar ishoditi suglasnost na glavni (izvedbeni) projekt u kojem se kao prilozi moraju nalaziti projekti vanjskih i unutarašnjih vodovodnih instalacija s vodovodnim priključkom. Osim prije navedenog projektant vodovodnih instalacija ili projektant vodovodne mreže u okolišu građevine dužan je prije početka projektiranja od Vodovoda d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i posebne tehničke uvjete za projektiranje.

Članak 42.

Cijevovod se polaže u iskopane i isplanirane rovove na podložni sloj pijeskom granulacije 0-4 mm debljine 10 cm, a zatrpava se sitnim zemljanim ili kamenim materijalom maksimalne veličine zrna do 8 mm debljine 30 cm iznad tjemena cijevi. Podložni sloj mora biti tvrdo nabijen i isplaniran radi ravnomjernog naližavanja cijevovoda. Minimalna dubina ugradnja cjevovoda je 1,20 m od kote uređenog terena. U slučaju paralelnog vođenja visokonaponske mreže i vodoopskrbnih cjevovoda njihova udaljenost mora biti minimalno 1,5 m, a kod niskonaponske mreže i telekomunikacijske mreže minimalno 1 m. Kod paralelnog vođenja kanalizacije i vodovoda udaljenost je najmanje 2,0-3,0 m. Predviđene su duktilne (nodularni lijev). Vanjska izolacija svih cijevi mora odgovarati uvjetima u tlu u koji se postavljaju.

3.4.2. Uvjeti građenja mreže odvodnje

Članak 43.

Odvodnju fekalnih i oborinskih voda u cjelosti je potrebno izvesti u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

Sve novoplanirane građevine unutar obuhvata Plana biti će spojene na javni sustav odvodnje. Nakon izgradnje planiranog javnog kanalizacijskog sustava na pripadajućem okolnom području sve postojeće septičke jame moraju se priključiti na javnu kanalizacijsku mrežu grada u svemu prema Odluci Gradskog vijeća Grada Zadra o priključenju na komunalnu infrastrukturu za opskrbu pitkom vodom i odvodnju otpadnih i oborinskih voda na području Grada Zadra.

Kanalizacijska mreža mora se polagati u kolniku cesta u zajedničkim rovovima s tim da kanalizacijske cijevi za fekalnu otpadnu vodu budu dublje, a kanalizacijske cijevi za oborinsku otpadnu vodu pliće, ali ispod vodovodnih cijevi.

Trase svih kolektora moraju se položiti na horizontalnoj udaljenosti od minimum 2,0 m od postojeće ili novoplanirane vodovodne mreže. Kod kontrolnih okana ova udaljenost mora biti min. 1,0 m.

Članak 44.

Svi kolektori moraju se izvesti od kvalitetnog vodonepropusnog materijala. Kolektori se moraju položiti na dubinu koja će omogućiti priključak svih okolnih prostornih sadržaja na kanalizacijsku mrežu. Dubina polaganja kolektora na prometnim površinama mora iznositi min. 1,2 m od tjemena cijevi do gornje razine kolnika. U protivnom tjemena cijevi kolektora moraju se zaštititi armiranobetonskim slojem adekvatne debljine u punoj širini rova.

Dno rova na koje se polažu kanalizacijske cijevi, te nadsloj iznad tjemena cijevi od 30 cm, mora se izvesti od kvalitetnog sitnozrnatog materijala i zbiti na zahtijevani modul stišljivosti.

Na kontrolnim oknima duž prometnica moraju se predvidjeti lijevanoželjezni poklopci teškog tipa.

Članak 45.

U sustav javne odvodnje mogu se upuštati otpadne vode koje svojim sastavom odgovaraju odredbama propisa, a u protivnom treba obaviti predtretman (taložnice, hvatači ulja i masti i sl.) prije no što se upuštaju u javnu gradsku kanalizaciju.

Članak 46.

Za što kvalitetnije funkcioniranje odvodnje oborinskih voda mora se na svim planiranim prometnim i ostalim površinama ugraditi dovoljan broj vodolovnih grla.

Članak 47.

Za svaki dio javnog sustava odvodnje koji bi se samostalno realizirao treba izraditi projekt kojeg projektant (ili investitor), u vidu radne verzije ili gotovog projekta, mora dostaviti Odvodnji d.o.o. Zadar na pregled i suglasnost prije podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu. Osim prije navedenog projektant građevina dužan je od Odvodnje d.o.o. Zadar zatražiti početne podatke i specifične tehničke uvjete za projektiranje.

Članak 48.

Otpadne vode iz svih planiranih prostornih sadržaja na području ovog DPU-a moraju se priključiti na glavne kolektore budućeg javnog sustava odvodnje.

Gradnja svih planiranih sadržaja unutar obuhvata ovog detaljnog plana uređenja može početi tek nakon izvedbe javnog sustava odvodnje.

Članak 49.

Na svim parkirališnim površinama moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na javni sustav odvodnje grada.

Pročišćavanje voda mora zadovoljiti granične vrijednosti propisane «Pravilnikom o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama» (NN 40/90) i «Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o graničnim vrijednostima pokazatelja opasnih i drugih tvari u otpadnim vodama» (NN6/01), sve u skladu s uvjetima Hrvatskih voda.

Članak 50.

Prilikom izrade glavnih projekata moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih kolektora ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese, a sve u skladu sa Zakonom o vodama (NN 107/95 i NN 150/05).

Detaljan hidraulički proračun i dimenzioniranje cjevovoda izraditi će se u sklopu glavnog projekta.

3.4.3 Uvjeti gradnje elektroopskrbe mreže

Članak 51.

Detaljni položaj transformatorskih stanica i trase niskonaponskih kabela do svih potrošača odredit će se tijekom projektiranja sukladno tehničkim uvjetima izgradnje distributivne elektro mreže i opskrbe potrošača električnom energijom.

Članak 52.

Snabdijevanje električnom energijom objekata na planiranom području izvest će se preko tri nove transformatorske stanice. Lokacija novih transformatorskih stanica vidljiva je na grafičkom listu 9 – Plan elektroopskrbe.

Članak 53.

Do svake transformatorske stanice mora se osigurati pristup teretnim kolima.

Članak 54.

Priključak trafostanica na srednjenaponski kabel izvest će se presjecanjem postojećeg srednjenaponskog kabela u tri točke 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 spojna točka i definirati koridori za polaganje kabela, te zatražiti tehničke uvjete i prethodnu elektroenergetsku suglasnost za svaki objekt.

Članak 55.

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 4x150mm², PP00-A 4x95mm², i PP00-A4x35mm².

3.4.3.1 Uvjeti gradnje mreže za javnu rasvjetu

Članak 56.

Za provedbu javne rasvjete na planiranom području potrebno je definirati sljedeće:

- smještaj objekta na građevinskoj čestici
- oblik objekta
- glavne ulice
- pristupne ulice
- javna parkirališta
- trgove, zelene i pješačke površine

Definiranjem navedenih sadržaja odredit će se vrsta, oblik, i način ugradnje javne rasvjete.

Članak 57.

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 25mm². Duž trase niskonaponskih kabela, i kabela javne rasvjete položiti će se bakreno uže presjeka 50mm² te na njega spojiti svi priključni ormari i stupovi javne rasvjete.

3.4.4 Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 58.

Točka priključenja na TK mrežu određena je točkom „A“ na situacijskom prikazu.

Na tom mjestu nalazi se kabelski zdenac 11, od kojeg treba planirati izgradnju priključne kanalizacije sa 1PVC cijevi $\varnothing 110\text{mm}$ i 2PEHD cijevi $\varnothing 50\text{mm}$. Ovaj kapacitet kabelske kanalizacije treba biti do KZ 11.8.

Svi ostali kapaciteti su 2PEHD cijevi $\varnothing 50\text{mm}$. Kabelski zdenci su tip D0, D1 i D2, kako je ucrtano na situacijskom planu.

Članak 59.

Prelazi preko prometnica trebaju biti napravljeni sa 2PVC cijevi $\varnothing 110\text{mm}$.

Članak 60.

Planirati uvlačenje i distribuciju mrežnog kabela TK59 150x4x0,4 od KZ11 do svakog objekta.

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.

Telefonske instalacije stanova i poslovnih prostora trebaju završiti u spomenutim ormarićima, a planirati kabele tip TC 3POHFFR.

Detaljna razrada svega navedenog treba biti riješena Projektom priključenja.

Članak 61.

Uz cijevi za planirane telefonske kapacitete, prilikom izgradnje nove DTK mreže potrebno je, u skladu s odredbama Zakona o telekomunikacijama postaviti i najmanje dvije dodatne cijevi koje će se koristiti za prijenos radijskih, televizijskih i drugih signalnih kabela te položiti i dodatnu rezervnu cijev.

3.4.5. Uvjeti gradnje plinoopskrbne mreže

Članak 62.

Planom se određuje plinifikacija cjelokupnog područja obuhvata plana zemnim plinom srednjotlačnom mrežom plinovoda. Plinovode treba projektirati i izvoditi na sigurnosnim udaljenostima i dubinama u skladu s propisima nadležne plinare.

Članak 63.

Zidne ormariće s plinskim regulacijskim uređajem treba postavljati na vanjskom zidu građevine, a u građevinu se može uvesti samo niski tlak.

Članak 64.

Plinski kućni priključci, uključivo plinski regulacijski uređaji, projektirati će se u sklopu plinske instalacije svakog objekta.

Stambene jedinice imati će etažno plinsko grijanje.

Članak 65.

Do dolaska i izvedbe plinovoda, u granicama obuhvata plana dopušta se izvedba drugih (privremenih) sistema grijanja

3.4.6. Mjere zaštite od požara

Članak 66.

U svrhu sprečavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina najmanje 6 m ili manje, ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzina 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 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti najmanje 90 minuta) 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.

Članak 67.

Radi omogućavanja spašavanja osoba 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 hidratanska mreža.

Članak 68.

Za sve građevine predviđene u Detaljnom planu uređenja ishoditi suglasnost na glavni projekt kod nadležne Policijske uprave.

Ostale mjere zaštite od požara projektirati u skladu s važećim pozitivnim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku.

Za sve građevine izraditi prikaz predviđenih mjera zaštite od požara iz kojeg će biti moguće ocijeniti odabrani sustav zaštite od požara.

Ishoditi suglasnost od policijske uprave da su u glavnom projektu predviđene propisane ili posebnim uvjetima građenja tražene mjere zaštite od požara za projekte iz glavnog projekta koji se odnose na građevine na kojima postoje posebne mjere zaštite od požara.

4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 69.

Izmjenama i dopunama plana propisuje se obveza obnove i zaštite vrijednih zelenih površina i pojedinačnih primjeraka visokog zelenila u granicama obuhvata.

Propisuje se obveza izrade studije kojom će se analizirati i vrednovati zatečeno zelenilo.

Članak 70.

Da bi došlo do pravilne realizacije treba izraditi valjani projekt pejzažno-parkovne obrade za svaku gradbenu česticu koji će odrediti izvedbu, vrste sadnog materijala i način daljnjeg održavanja zelenih površina.

Nužno je povezati uređene parkovne površine parka Vruljica i uređene zelene površine na parceli 1. Zbog toga se vijadukt na trasi rekonstruirane ulice dr. Franje Tuđmana mora izvesti u velikim rasponima. Postojeća trasa Ulice dr. Franje Tuđmana postati će pješačka površina kako bi se spomenuta veza mogla kvalitetno ostvariti.

Članak 71.

Izdavanje uporabne dozvole za svaku pojedinačnu građevinu u zoni obuhvata ovog plana uvjetovat će se potpunim završenjem uređenja okoliša uključivo svih zelenih površina na pripadajućoj parceli.

5. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH ILI OSJETLJIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

Članak 72.

U zoni obuhvata vrijedna građevina suvremene hrvatske arhitekture je građevina Tehničkog školskog centra.

Za sve zahvate na navedenom objektu potrebno je ishoditi suglasnost nadležne službe za zaštitu spomenika kulture i autora.

Članak 73.

U slučaju otkrića vrijednih arheoloških nalaza u zoni obuhvata plana (prilikom izvođenja istražnih arheoloških radova) investitor je dužan postupiti u skladu sa mišljenjem Uprave za zaštitu kulturne baštine.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE

Članak 74.

Provedbenim mjerama DPU Tehnički školski centar utvrđuju se osnovni graditeljski standardi koji su detaljno opisani u tekstualnom dijelu poglavlja 1 (Uvjeti određivanja namjene površina) i 2 (Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina) i tabelama 1 (Veličina građevinskih čestica) i 2 (Tabelarni prikaz namjene, etažnosti i visine objekata). - Uvjeti i način gradnje nove infrastrukturne mreže u zoni obuhvata.

Tabela 1. Tabelarni prikaz korištenja prostora

Gst netto (broj novih stanovnika/zbroj površina novih građevinskih čestica za stambene građevine)
 $Gst\ netto = 940 : 3.6615 = 257\ st/ha$

Gnst (broj novih stanovnika/zbroj površina novih građevinskih čestica)
 $Gnst = 940 : 7.0537 = 133\ st/ha$

Broj parcele	Površin (ha)	Objekt		BIP m ²	Stambeni prostor Brp. m ²	Stanova	Stanovnika	PP Brp. m ²	Sprem. i garaže Brp.m ²	PM
		namjena	katnost							
1	1.740	STAMBENO POSLOVNA	Po+P+7+Potk	16.121	14.677	130	520	1444	6245	320
2	0.127	STAMBENA	Po+P+2+Potk	1070	846	8	24	/	224	16
3	0.0919	STAMBENA	Po+P+2+Potk	1070	846	8	24	/	224	16
4	0.127	STAMBENA	Po+P+2+Potk	1070	846	8	24	/	224	16
5	0.254	STAMBENA	Po+P+2+Potk	1070	846	8	24	/	224	16
6	2.120	ŠKOLA (Postojeće)	Po+P+3	9000	/	/	/	/	/	95
		SPORTSKA DVORANA	Po+P+1	3414	/	/	/	/	/	
7	0,0567	STAMBENA (postojeće)	Po+P+1	336	336	1	4	/	/	2
8	0,0439	STAMBENA	Po+P	216	218	1	4	/	/	2
9	1.272	SPORTSKI CENTAR	P	1255	/	/	/	/	/	90
10	0.9682	STAMBENO POSLOVNA (u izgradnji)	Po+P+3-6	14523	11118	130	390	1500	955	300
11.	0.0699	STAMBENA (postojeće)	P+Potk	191	191	1	4	/	/	2
12.	0.0645	STAMBENA (postojeće)	P+1	300	300	1	4	/	/	2
13.		JAVNE PROMETNE POVRŠINE								
14	0.110	STAMBENO POSLOVNA	Po+P+2+Potk	2752	1163	16	42	454	1100	40
15.	0.0410	STAMBENA (postojeće)	P, P+1+P0tk	177	177	2	6	/	/	2
ΣP	7.0861	/	/	52565	31564	314	940	3398	9096	919

7. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 75.

Projektiranje građevina mora obuhvatiti rješenja prometnica, parkirališta i komunalnih priključaka te projektiranje svih vanjskih prostora i hortikulturno rješenje okoliša.

Projekt uređenja vanjskih prostora kao i projekt hortikulture sastavni su dio dokumentacije za izdavanje građevinske dozvole.

Građevine se ne mogu stavljati u funkciju ako nisu izvedene prometnice, pristupni pješački koridori, komunalni priključci i ako nije uređen okoliš.

Članak 76.

Nakon donošenja DPU Tehnički školski centar parcelacija će se provesti u katastarskom operatu.

Građevne čestice oblikovane su pod građevinom i njezinim pripadajućim dijelovima (stube, pješačke i kolne rampe, parkirališta, garaže, stambeni vrtovi i sl.), a okoliš postaje javni prostor.

Građevne čestice ulica, trgova i zelenila, škole, dječje ustanove te objekti za sport i rekreaciju planirane su tako da se omogući laka i jednostavna realizacija.

Članak 77.

Projektna dokumentacija za sve nove građevine unutar granica obuhvata plana, za koje je po Zakonu o gradnji potrebna građevinska dozvola, mora biti izrađena u skladu sa izvodom iz ovog plana.

Članak 78.

Sve prometne površine, vodovodni cjevovodi, kanalizacijska mreža, kao i ostale komunalne instalacije na području obuhvata ovog DPU-a moraju se izvesti u predviđenim koridorima prema određenim situacijskim elementima.

Članak 79.

Predviđena je etapna realizacija plana (za svaku novu građevinsku česticu posebno). Izuzetak čine građevinske čestice 6 i 9 na kojima je predviđena izgradnja sportskog centra (sportska dvorana TŠC, nogometni stadion, parkiralište). Građevine sportskog centra su sadržajno, funkcionalno i oblikovno vezane te ih je potrebno obuhvatiti istim projektnim rješenjem.

Članak 80.

Projekti građevina nesmiju prekoračiti rubne uvjete (Kig, Kis, Bip, katnost, visinu vijenca i sl.) određene u tabelarnim prikazima.

Gabariti građevine mogu neznatno odstupati (najviše 1.0 m) od linija označenih na grafičkim prilogima samo u opravdanim slučajevima (temeljenje, infrastrukturni koridori, vrijedno zelenilo i sl.).

Svako odstupanje mora se dokumentirati.

Članak 81.

Ukupan broj garažnih i parkirališnih mjesta na parceli nesmiye se smanjivati, ali je dozvoljena preraspodjela odnosa garažnih i parkirališnih mjesta.

Članak 82.

Za vrijeme izgradnje planiranih prometnih površina, kanalizacijske mreže, vodovodnih cjevovoda i ostalih komunalnih instalacija svi zemljani i ostali građevinski radovi moraju se izvoditi bez miniranja da se ne oštete već izgrađene okolne stambene i poslovne građevine, te postojeća komunalna infrastruktura.

8. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 83.

Za vrijeme izgradnje i nakon izgradnje svih predviđenih građevina mora se poštovati načelo o zaštiti okoliša.

Ne predviđa se zagađenje okoliša kemijskim sredstvima, zračenjem ili štetnim plinovima.

Unutar zone obuhvata slobodne površine potrebno je maksimalno ozeleniti, te ne dopustiti onečišćenje vode, zraka i tla.

Članak 84.

Sve otpadne vode iz svih planiranih građevina i sa svih planiranih površina s područja obuhvata ovog DPU-a moraju se preko kvalitetne sekundarne kanalizacijske mreže (fekalne i oborinske) odvesti na javni sustav odvodnje grada, tj. na postojeće i novoplanirane glavne gradske kolektore. U projektnoj dokumentaciji moraju se predvidjeti sve odgovarajuće mjere da izgradnjom planiranih građevina da ne dođe do šteta ili nepovoljnih posljedica za vodnogospodarske interese.

Na svim parkirališnim površinama moraju se ugraditi adekvatni separatori za izdvajanje taloga ulja i masti iz oborinskih voda prije njihovog priključenja na planiranu oborinsku kanalizacijsku mrežu, odnosno na javni sustav odvodnje grada.

Svi dijelovi odvodnog sustava moraju biti vodonepropusni.

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 85.

Svi objekti za koje se ovim planom predviđa prenamjena ili njihovo uklanjanje, mogu do prenamjene ili rušenja zadržati svoju funkciju, ako ne ometaju organizaciju prostora predviđenu ovim DPU-om. Da bi se destimuliralo trajanje tih objekata, ovim planom se ne dopušta njihova rekonstrukcija, renoviranje, dogradnja ili prigradnja.

Dozvoljeni su samo radovi na redovitom održavanju građevina.

III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 86.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Glasniku Grada Zadra".

Klasa: 350-01/07-01/96

Ur.broj: 2198/01-1/2-08-14

Zadar, 29. svibnja 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA
PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr.med, v.r.

.....