

- U sklopu prizemlja postojećih individualnih, ali i kolektivnih stambenih objekata dopušteno je uređenje ugostiteljsko-poslovnih prostora. Sadržaji moraju biti takvi da ne izazivaju buku preko dozvoljene mjere, da ne zagađuju okolinu, te ne navlače suviše velik kolni promet (npr. automehaničarske radionice).
- Sve postojeće garaže ukoliko su izvedene kao čvrste građevine mogu se zadržati, a montažne treba ukloniti i zamijeniti čvrstim, na način da se građevinski usklade s postojećim. Nove se garaže ne mogu izgrađivati gdje to nije ovim planom predviđeno.

**3. Odluka o donošenju izmjena  
i dopuna Odluke o PUP-u  
stambenog naselja "Bili Brig" u Zadru  
("Službeni vjesnik općina Benkovac,  
Biograd na Moru, Obrovac i Zadar",  
br. 17/87)**

## ODREDBE ZA PROVOĐENJE

### Urbanističko-tehnički uvjeti

#### **Kolektivno stanovanje**

Urbanističko-tehnički uvjeti za objekte kolektivnog stanovanja u svom grafičkom dijelu definiraju:

- građevinske i regulacione linije, maksimalne zone izgradnje objekata s pripadajućim predvrtovima, trijemovima, prolazima kroz objekte, te numeričke pokazatelje istih
- katnost, globalnu namjenu i broj stanova u pojedinim objektima
- prometne i infrastrukturne koridore i objekte, kao i zone parkirališta na koje se vezuju planirani objekti
- zone zelenih površina
- zone skloništa

Građevinske i regulacione linije unutar zone izgradnje objekta određuju zonu predvrtova, koja je također i numerički određena.

Crtkanim linijama unutar zone izgradnje objekta su označeni prolazi kroz objekt i trijemovi u prizemlju objekta koji su numerički definirani. Prolazi se nalaze na nivou terena i u pravilu na polovici stranice objekta, a u osovini prolaza susjednog objekta, tj. prolaza nasuprotne stranice istog objekta, ukoliko nije grafički drugačije definirano.

Visina objekta može biti maksimalno 18 m i to računajući od najviše kote saobraćajnice smještene neposredno uz objekt.

Uređeno potkrovlje se također računa kao etaža (kat).

Poslovni prostori se nalaze uglavnom u prizemlju objekta ili su izdvojeni kao posebni objekti kako je to planom dato, a namjena će im se definirati kroz program realizacije objekata.

U glavnoj pješačkoj ulici te njenim završnim točkama, dakle u blokovima 9, zatim 3, 24 i 25, trebaju se

smjestiti sadržaji koji će svojim estetskim izrazom doprinijeti reprezentativnom izgledu i ugodaju centralne pješačke zone. Na tim mjestima se ne dozvoljava locirati sadržaje poput trgovina dnevne opskrbe i srodnih sadržaja, servisne sadržaje, te prostore kancelarijskog tipa. Gore navedeno vrijedi i za južni dio bloka 39 (ulaz u naselje), te za objekte 45 i 46.

#### **Urbanističko-tehnički uvjeti za arhitektonsko (urbanističko) oblikovanje**

- Svi pješački ulazi u stubišta moraju biti s ulične strane
- Pomoćne prostorije (drvarnice i slično) u pravilu se trebaju smjestiti u podrumskom dijelu objekta, te predvidjeti s ulične strane otvore za ubacivanje drva, odnosno mjesto za smještaj i cijepanje drva.
- Svi stanovi najbliže terenu, a ispred dnevnog boravka moraju imati tzv. stambene predvrtove koji ne mogu biti manje dubine od 5,00 m, a pokrivaju cijelu širinu stambene jedinice.

Ogradni zid bi trebao biti niži (u pravilu 1,40 m), a gornji dio izveden kao korito za cvijeće. Lice podzida se izvodi od betona (na glavnu pješačku ulicu od uslojenog kamena), a korito od armiranog betona. Betonske površine se moraju obojati na način da s objektom i predvrtovima susjednog objekta čine skladnu cjelinu. Predvrtovi sa strane (prema susjedu) u pravilu trebaju imati zid visine 2,00 m. Svi predvrtovi moraju imati izlaz na javni prostor, a predvrtovi s ulične strane ga mogu ali i ne moraju imati. Predvrtovi sa SI i SZ strane su koncipirani kao zaštitno zelenilo u vlasništvu stanara i mogu biti dubine od 3,0 do 5,0 m, po cijeloj širini stambene jedinice.

Oni se mogu ograđivati i prozračnim ogradama.

- Za svaki blok treba predvidjeti i nišu za smeće, koje moraju biti pristupačne i moraju se lako održavati. Gdje nije moguće izvesti slobodnostojeće niše za smeće, treba predvidjeti niše uklopljene u ogradne zidove uličnih predvrtova.
- Sva stambena dvorišta unutar blokova tretiraju se kao mjesta za rekreaciju stanara bloka. U dvorište se u pravilu ne dopušta ulazak automobila, a to će se regulirati putem izvedbe stepenica ili stupova u javnim prolazima, tj. drugim pristupima dvorištu.
- Svakom bloku (objektu) se mora omogućiti kolni pristup, a preko kolnih pješačko-servisnih komunikacija - mora se omogućiti pristup vatrogasnim vozilima, sanitetskim vozilima, vozilima za odvoz smeća, vozilima komunalnih službi, te vozilima za opskrbu stanara (drva, selidba...).
- Sve završne etaže objekta tretiraju se, u pravilu, kao stambeni prostori.

Nagib za sve skošene plohe, u pravilu se određuju s 18-30 stupnjeva. Pokrov za skošene plohe treba biti kupa kanalice.

Sve ravne plohe moraju u principu služiti funkciji stanova - kao prohodne terase i slično.

- Polikromija - osnovni plašt objekta mora biti obojen svijetlom - pastelnom bojom toplog dijela spektra ili bijelom bojom.

Ostali dijelovi - razna udubljenja, lođe i slično boja-ti tamnim tonom koji je komplementaran osnovnoj boji.

- Svi objekti (kolektivno stanovanje, objekti urbanih sadržaja, javne pješačke površine, javna parkirališta, autobusna stajališta...) moraju se planirati, projektirati i izvesti na način da mogu služiti osobama pri upotrebi štapa, štaka, invalidskih kolica, dječjih kolica i drugih pomagala, starim i bolesnim osobama, a u skladu s uvjetima određenim Pravilnikom o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprečavanje stvaranja urbanističko-arhitektonskih barijera.

### Individualno stanovanje

- Stupanj izgrađenosti gradilišta (teren pod objektom) ne smije prelaziti 40% ukupne površine gradilišta (parcele).  
Izuzetno, stupanj izgrađenosti gradilišta može biti i veći u postojećim zgusnutim naseljima.
- Visina objekta iznad prizemlja može iznositi najviše još jednu etažu (P+1), s tim da visina svakog pojedinog kata s konstrukcijom ne prelazi 3,00 m, s maksimalnom visinom vijenca:
 

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

 Potkrovlje se može urediti kao stambeni prostor, ali se ne računa kao etaža i mora se uklopiti u zadane normative.
- Postojeći objekti se prihvaćaju svojim gabaritom i katnošću, a prema planu postojećeg stanja.
- Objekti se grade isključivo u zonama planiranim za njihovu izgradnju (zona izgradnje) i vezuju se na građevinsku liniju.  
Pomoćne i gospodarske prostorije se grade u prizemlju objekata, aneksima ili slobodnostojeće i vezuju se na građevinsku liniju ukoliko se grade na dijelu parcele uz javni put.
- Prostor između građevinske i regulacione linije mora se u pravilu urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni materijal.
- Ograđivanje parcela izvodit će se u pravilu ogradom, koje su u donjem dijelu masivne do visine od 1,00 m od terena, dok se veća visina može izvesti od rešetke, mreže ili živice.  
Kod kosih terena ograda mora stepenasto pratiti teren. Ograde se ne mogu izvoditi od bodljikave žice, niti završavati šiljastim završecima.
- Kod oblikovanja objekta voditi računa o skladnom uklapanju u ambijent, materijalom i oblikom.  
Krovove u pravilu izvoditi kao dvovodne, skošene ili kombinirane s raznim terasama. Pokrov izvesti od valovitog crijepa, utorenog crijepa ili kupe kanalice.  
Za nestandardna oblikovanja rješenja potrebno je izvoditi posebne uvjete uređenja prostora od Izvršnog vijeća SO Zadar.
- Kiosci, pokretne naprave i sl. odobravat će se uz prethodno mišljenje Mjesne zajednice, a shodno

mjesnim prilikama, tj. potrebi za tim sadržajima i mogućnostima skladnog i adekvatnog uklapanja u prostor.

- Poslovni prostor se može graditi u skladu s navedenim urbanističko-tehničkim uvjetima, te zakonskim normativima propisanim za pojedine djelatnosti, a uz uvjet da se odvijanjem djelatnosti bitno ne pogoršavaju uvjeti života za neposrednu okolinu.

### Urbanističko-tehnički uvjeti za objekte ostalih urbanih sadržaja

Osim objekata kolektivnog i individualnog stanovanja, potrebno je utvrditi uvjete i za objekte ostalih urbanih sadržaja koji su grafički predočeni svojom maksimalnom zonom izgradnje, građevinskom linijom, katnošću i regulacionom linijom.

Kako će se ovi objekti izvoditi prema potrebama i mogućnostima koje će uvjetovati stupanj realizacije Bilog Briga u cjelini, na osnovu Izmjene i dopune, "Bilog Brig" moguće je utvrditi samo već spomenute urbanističko-tehničke kriterije i to za objekte: oba vrtića, trgovina u drugoj etapi realizacije "Bilog Briga", te ugostiteljstvo u trećoj etapi.

Objekt škole, supermarketa, tržnice i društveno-kulturnog centra te trgovačkog centra gradskog karaktera, bitno utječu na urbane i oblikovne vrijednosti ovog stambenog naselja, odnosno imaju šire društveno-ekonomsko značenje, pa je investitor obavezan izraditi prijedlog programa i idejnog arhitektonskog rješenja, a prije utvrđivanja urbanističko-tehničkih uvjeta (član 54 - Zakon o prostornom planiranju i uređenju prostora).

### Urbanističko-tehnički uvjeti za uređenje zelenih površina

Kod revizije PUP-a došlo je do manjih izmjena što se tiče organizacije rasporeda zelenila. I dalje je zadržan princip blokova sa središnjim zelenim prostorima, koji služe za igru djece i odmor odraslih. Do izmjene je došlo kod obodnih zelenih površina koje su služile za sport i rekreaciju, a sada se pretvaraju u parkirališta, zbog povećanog broja stanova, odnosno budućih stanovnika. Isto tako je došlo do ukidanja sportskog centra na istočnom dijelu zone.

### Zelenilo u stambenim dvorištima

Stambena dvorišta su jedna od bitnih značajki ovog plana. Omeđena su stambenim blokovima, potpuno zaštićena od kolnog prometa.

Zamišljena su kao mirna sredina, namijenjena igri djece i odmoru odraslih. Svako dvorište treba imati jedan središnji popločani prostor, opremljen klupama za sjedenje, namijenjen odmoru odraslih. Uz ovaj prostor nadovezati dječja igrališta grupirana prema uzrastu. Na najsunčanijem dijelu smjestiti igralište za malu djecu do 7 godina, opremljeno spravama za igru. Za djecu školskog uzrasta osigurati asfaltiranu površinu opskrbljenu košem, kao i stol za stolni tenis. U svakom dvorištu planirati oveću travnatu površinu, koju mogu koristiti svi uzrasti.

Prikladno drveće bilo bi: lipa, koprivić, *Melia azdarach*, *Sophora japonica*, *Broussonetia papyrifera*, judino drvo, čempres. Rubno uz ograde predvrtova, oko prostora za sjedenje, te uz brojne podzide saditi grmlje i to zimzeleno: lemprika, lovorvišnja, *Pyracantha*, *Pittosporum tobira*, *Lonicera nitida*, *Cotoneaster* sp., ruzmarin.

### Zelenilo uz kolne i pješačke prometnice i parkirališta

Riječ je najčešće o drvoredima. Oni su vrijedna kategorija zelenila. Predstavljaju orijentir pri kretanju pješaka. Omogućavaju prodor svježeg zraka iz okolnih većih zelenih površina do ovog naselja i dalje u ostale dijelove grada. Predstavljaju zvučnu i vizualnu barijeru s istovremenim ublažavanjem negativnih efekata automobilskih ispušnih plinova.

Kod većine kolnih prometnica podići jednostrane drvorede, a ponegdje i dvostrane, u kontinuiranim pojasevima prosječne širine 2 m.

Vrste pogodne za primjenu bile bi: crnika, *Melia azedarach*, *Celtis australia*, *Tilia argentea*.

Glavinu zelene mase u pješačkim ulicama čini zelenilo u predvrtovima, dok se javno zelenilo javlja kao uski pojas uz ogradne zidove predvrtova, prosječne širine 1 m. Taj pojas treba biti naizmjenično zasađen grmljem i penjačicama, kako bi se vizualno smanjila visina ogradnog zida predvrtova. Za to su pogodne vrste: lemprika, ruzmarin, lovorvišnja, *Rosa rugosa*, *Machonia aquifolium*, divlja loza, *Campsis radicans*.

U centralnoj (trgovačkoj) pješačkoj ulici zelenilo se javlja u središnjem dijelu ulice, a raspored i veličinu prilagoditi kretanju pješaka. Prizemni dio popuniti pokrovnim grmljem i trajnicama (*Cotoneaster* sp., *Potentilla fruticosa*, "Arbuscula", *Lonicera pileata*, *Vinca* sp., bršljan, lavanda, ruzmarin, *Santolina*). Ipak glavinu zelene mase tu bi trebale činiti guste vazdazelene crnikine krošnje.

Parkirališne površine prisutne su u znatnom broju. Da bi se ublažio negativni vizualni i termički učinak predviđeno je da sva parkirališta budu obrubljena zelenim pojasom širine 1,5-2 m, koji treba biti zasađen stablima i zasijan travom. Stabla pogodna za zasjenu parkirališta su: lipa, koprivić, *Melia azedarach*, *Broussonetia papyrifera*.

### Predvrtovi

Ovdje predvrtovi igraju dvojaku ulogu. S jedne strane poboljšavaju uvjete stanovanja u visokoprizemnim stanovima, s druge strane pružaju pretpostavku garancije da će taj dio uličnog ili dvorišnog zelenila biti već od samog useljenja prisutan i predstavljat će inicijalne točke na koje će se buduće dvorišno zelenilo nadovezati u slučaju da u fazi podizanja naselja ne bude dovoljno sredstava za adekvatno zasnivanje zelenih površina.

Gdje god je to moguće visokoprizemnim stanovima treba priključiti dva predvrta, jedan s ulične a drugi s dvorišne strane. Po svojoj funkciji ovi se vrtovi uglavnom razlikuju, iako ima slučajeva gdje dolazi do preklapanja funkcija, u zavisnosti od orijentacije, strukture, brojčanosti obiteiji i sl. Vrt pred dnevnim borav-

kom predstavlja produžetak toga boravka na vanjski prostor, dok vrt pred spavaćim sobama uglavnom predstavlja zaštitu od ometanja i buke. Prema njihovim funkcijama trebalo bi slijediti i njihovo uređenje. Boravišni vrt morao bi biti projektiran s puno slobodnog prostora - popločani dio za sjedenje, na koji bi se nadovezivalo nisko raslinje, bilo niske trajnice (*Cerastium tom.*, *Aubrietia del.*, *Armeria mar.*, *Thymus* sp.), bilo grmlje puzećih formi (*Cotoneaster dammeri*, bršljan), bilo čisti travnjak, ili svo troje u kombinaciji.

Obodno prema ulici i susjedima saditi više grmlje ili penjačice, kao vizualnu barijeru, s tim da svatko može orezivati to grmlje prema vlastitim željama. Nad dijelom za sjedenje poželjna je pergola kao zaštita od sunca i neprimjernih susjeda, uz koju je pogodno zasaditi lozu, divlju lozu, *Campsis radicans*. Zaštitnu ulogu drugog vrta najlakše je osigurati gustom sadnjom grmlja (lemprika, *Pittosporum tobira*, lovorvišnja).

### Park na istočnom rubu zone

U sklopu postojeće borove šume na istočnom rubu zone u GUP-u je dat prijedlog da se ovdje oformi parkovno-rekreativna površina. Taj prijedlog se prihvaća. U tu svrhu bi trebalo napraviti poseban projekt uređenja ovog parka.

Postojeće zelenilo se u potpunosti zadržava. Treba izvršiti čišćenje od suhih grana, a potpuno suha stabla odstraniti. Ponegdje izvršiti nadopunu alepskim borom. U etaži grmlja koristiti domaće vrste kao što su lemprika, planika, ruzmarin, mirta, te neke udomaćene egzote kao što su *Pittosporum tobira*, *Cotoneaster* sp.

U okviru parka planirati šetne staze, odmorišta s klupama, igrališta za malu djecu, opremljena ljuljačama, klackalicama, penjalicama.

### Zelenilo unutar kompleksa škole i vrtića

Škola je smještena u centralnoj pješačkoj ulici, pa je s jedne strane omeđena ulicom, a s druge strane otvara se dvorište, gdje su smještena igrališta, koja treba međusobno odvajati grmljem i drvećem. Preveliku insolaciju južnih učionica spriječavati sadnjom listopadnog drveća u neposrednoj blizini. Predvidjeti prostor za školski vrt gdje će djeca sama saditi. Treba biti zastupljen veliki broj vrsta drveća, grmlja i trajnica, kako bi se djeca upoznala s florom naše zemlje i time upotpunila edukativna funkcija škole. Oko vrtića je planirana velika zelena površina. Tu treba voditi računa da bude dovoljno travnatih površina za igru. Pri izboru sadnog materijala voditi računa o otrovnosti biljaka (*oleandar*, *dotura*, *tisa*), kao i o bodljikavim izraslinama (*Pyracantha* sp., *Berberis* sp., ruža).

### Urbanističko-tehnički uvjeti za skloništa

U izradi Izmjene i dopune PUP-a "Bili Brig" zadržana je osnovna koncepcija organizacije prostora kako je to samim PUP-om bilo planirano.

Saobraćajna i infrastrukturna mreža nije bitnije mijenjana i ona dijeli prostor cijelog obuhvata na 46 blokova - kazeta. Za svaki od objekta, bilo kolektivnog ili individualnog stanovanja, odnosno nekog drugog urbanog sadržaja, je planiran kolni pristupni put, što

znači da je svaki od objekata dostupan vozilima specijalne namjene, npr. vatrogasnim, ambulatnim itd.

Tri veće cjeline kolektivnog stanovanja sadrže i nepohodne urbane sadržaje poput škole, vrtića, supermarketa, tržnice, ugostiteljstva itd, dakle bez industrijske izgradnje, a kolni te pješačko-servisni koridori između objekata su dimenzionirani na potrebnu udaljenost s obzirom na domet ruševina  $\frac{H_1}{2} + \frac{H_2}{2} + 5$  m ( $H_1$  i  $H_2$  visina vijenca susjednih objekata).

Individualno stanovanje ima karakter disperzne izgradnje, a udaljenost između pojedinih objekata također zadovoljavaju propisne normative protupožarne zaštite te zaštite od elementarnih nepogoda i ratne opasnosti (min. 6 m za P+1, odnosno ne manje od visine sljemena većeg objekta).

Na prostoru koji obuhvaća Izmjena i dopuna PUP-a "Bili Brig" planirano je ili već izgrađeno ukupno 361350 m<sup>2</sup> (brutto) površina u kolektivnom stanovanju, odnosno 458 individualnih objekata (iskaz po blokovima - kazetama je dat u tablici priloženoj uz ovaj tekst).

Na osnovu planiranih, tj. već izgrađenih površina i individualnih objekata planira se izgradnja 7700 sklonišnih mjesta, a prema sljedećim kriterijima:

- na 50 m<sup>2</sup> razvijene građevinske (brutto) površine - kod kolektivnog stanovanja - planira se jedno sklonišno mjesto. U površinu su uračunate i podrumске prostorije i to s površinom od 15 m<sup>2</sup> po stanu. Za objekte koji još nisu izgrađeni, a planom su grafički predočeni kao zone izgradnje u svom maksimalnom obimu, se pretpostavlja da će nakon projektiranja i izgradnje imati za oko 20% manju razvijenu građevinsku (brutto) površinu, pa se za te objekte planira broj sklonišnih mjesta reduciran za oko 20% (objekti: 2, 3, 5, 5a, 9, 9a, 10, 12, 12a, 13, 25, 30, 32, 33, 39, 40, 41, 42, 44, 45, 46).
- Za objekte individualnog stanovanja su planirana tri sklonišna mjesta po jednom objektu.
- Za objekte ostalih urbanih sadržaja se ne planiraju skloništa javnog karaktera, jer su isti u funkciji stanovanja ovog područja, pa se kroz dimenzioniranje skloništa za stambene objekte zadovoljavaju potrebe cijelog područja koje obuhvaća Izmjena i dopuna.

Sklanjanje stanovništva u individualnom i kolektivnom stanovanju je planirano u skloništima osnovne zaštite, što znači da imaju opseg zaštite od 100 kPa do 300 kPa natpritisaka, te da su funkcionalno riješena za neprekidni sedmodnevni boravak do 300 osoba.

Skloništa su planirana različitih dimenzija i gabarita što ovisi o prostornim i organizacionim mogućnostima lokacija na kojima se nalaze, te potrebama rasporeda skloništa u odnosu na korisnike. Uglavnom će biti slobodnostojeća i nalaze se ispod parkirališnih površina, a u pravilu ukopana. Jedino skloništa br. 2, 5 i 6 su planirana u zonama predviđenim za tržnicu, super-market i društveno-kulturni centar, i to zbog velike koncentracije stanovnika, tj. kolektivne izgradnje na tom području, odnosno prostornih nemogućnosti

da se smjeste kao slobodnostojeća. Uz to je planirano da se svojom drugom namjenom uklope u program realizacije spomenutih urbanih sadržaja, a kao moguće namjene za skloništa u tržnici i super-marketu predviđamo skladišni prostor, a za društveno-kulturni centar manju kino-dvoranu, disko-klub ili neki drugi sadržaj koji će biti u programu društveno-kulturnog centra.

Sva skloništa su grafički predočena zonama izgradnje unutar kojih se skloništa može graditi, a također su ucrtane i zone pomoćnih izlaza, tj. glavnog ulaza. Planirana su u jednom nivou, dakle ne kao etaža.

Sva su skloništa predviđena kao dvonamjenska. Mirnodopska namjena skloništa će se određivati tokom njihove realizacije, a prema potrebama zainteresiranih korisnika. Skloništa se mogu davati na korištenje pod sljedećim uvjetima:

1. da se ne vrše adaptacije koje bi utjecale ili bi mogle utjecati na promjenu njihove osnovne namjene ili smanjenje stupnja zaštitne moći
2. da se ne upotrebljavaju u svrhe koje bi pogoršale higijenske i tehničke uvjete skloništa
3. da se u slučaju neposredne ratne opasnosti i rata, odmah, a najkasnije u roku od 24 sata mogu isprazniti i osposobiti za sklanjanje.

Kako se zasad ne znaju korisnici pojedinih skloništa, njihovu drugu namjenu možemo planirati samo na nekim specifičnim lokacijama, a i to kao polaznu pretpostavku za njihovo animiranje.

Spomenuli smo skloništa 2,5 i 6 i mogućnosti za njihovu drugu namjenu.

U skloništu br. 7 je moguće organizirati sadržaj ugostiteljskog karaktera, a s obzirom na blizinu autobusnog stajališta, odnosno značaj lokacije - ulaz u naselje.

U skloništu br. 8 koje se nalazi u neposrednoj blizini rekreativne zone koju koristi mjesna zajednica, mogu se organizirati prostorije za mjesnu zajednicu, a funkcionalno vezane sa vanjskim prostorom.

Ostala skloništa se ne nalaze na lokacijama specifičnog sadržaja pa za njih predlažemo sljedeće namjene i to više kao analizu mogućnosti korištenja istih:

- skladišta, samoposluge, servisne odnosno obrtničke djelatnosti, za razne sportske i kulturne klubove ili organizacije društvenog karaktera (izviđači, narodna tehnika...), dječje igraonice itd.

Konačno, skloništa po svojim kapacitetima su planirana na ovaj način:

- izgrađena su skloništa br. 3 i 4 s po 2 x 200 sklonišnih mjesta, što je ukupno 1000 sklonišnih mjesta
- planirana su skloništa br. 20 i 21 po 200 sklonišnih mjesta, skloništa br. 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17 i 18 po 2 x 200 sklonišnih mjesta, te skloništa br. 19 od 300 sklonišnih mjesta, što je ukupno 6700 sklonišnih mjesta.

Ukupno je planirano 7700 sklonišnih mjesta u 19 skladišnih objekata i to za kolektivno i individualno stanovanje.

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

**ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

**1. Detaljna namjena površina**

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

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

dio) planiranom kao parkovna i rekreacijska zona.

- Zelenilo - se planira u zonama na javnim površinama s funkcijom estetskog i zaštitnog karaktera.
- Parkirališta - smještena su u pravilu periferno u blokovima (kazetama), ali su dimenzionirana na način da odgovaraju potrebama pojedinog objekta u čijoj su blizini planirana.
- Prometnice - kolne, obodno okružuju kazete (blokove) individualne i kolektivne stambene izgradnje i sastavni su dio cjelovitog prometnog rješenja "Bilog Briga".

Pristupnim kolnim prometnicama na čijim su krajevima planirana okretišta, omogućujemo opskrbu objekata kolektivnog stanovanja (poslovnih prostora).

Kolno-pješačkim pristupnim putevima povezujemo svaku građevinsku parcelu individualnog stanovanja s širom prometnom situacijom.

Pješačke prometnice su planirane u centralnom dijelu zona individualne i kolektivne izgradnje i na njima je predviđen samo neophodan urgentan promet, a prvenstveno vatrogasnim i ambulantnim vozilima.

- Kotlovnica - njena zona je smještena ispod parkirališta, sjeveroistočno od objekta (bloka) br. 13'. Planirana je tako da opskrbljuje toplinom sve objekte kolektivnog stanovanja. Pristup kotlovnici je omogućen rampom u njenom sjeveroistočnom dijelu.
- Trafostanice - su planirane unutar zona izgradnje objekata (blokova) kolektivnog stanovanja, i to u objektu 5, 12a i 13.

**2. Režimi uređivanja prostora**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Kolektivno stanovanje

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

U planiranim zonama izgradnje nije obvezna maksimalna izgradnja.

Objekti se moraju graditi na planiranom građevinskom pravcu.

3.1.2. Svi objekti su stambeno-poslovni

Poslovni prostori su planirani u dijelu prizemlja svakog objekta.

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

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

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

- objekt (blok) 13                    65 stanova
- objekt (blok) 13'                    65 stanova

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2. Individualno stanovanje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.11. Krovšte objekta u pravilu treba biti s dvodnim kosim plohamama.

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

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

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

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

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

Priključke može izvesti samo ovlaštena radna organizacija.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kiosci, popratne naprave i slično odobravat će se

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

Spomenuti sadržaji se mogu locirati samo na javnim površinama.

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

### 3.3. Opći uvjeti

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

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

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

3.3.3. Svo kvalitetno postojeće zelenilo na planiranom prostoru se mora maksimalno čuvati, te obogaćivati novim, u pravilu autohtonim biljnim vrstama, u planiranim zonama zelenila. Zelenilo mora biti funkcionalno, što znači estetsko i zaštitno, te osmišljeno unutar pojedinih urbanih segmenata na način da s planiranim sadržajima čini jedinstvenu arhitektonsko-urbanističku cjelinu.

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

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

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

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. Detaljna namjena površina

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

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



no i oblikuje. Pripadajući tereni školskog dvorišta standardima odgovaraju i omogućavaju rekreaciju školske djece i organizaciju nastave na otvorenom.

- Zelenilo - se planira na javnim površinama s funkcijom estetskog i zaštitnog karaktera.
- Parkirališta - smještena su u pravilu periferno u blokovima (kazetama), ali su dimenzionirana na način da odgovaraju potrebama pojedinog objekta u čijoj su blizini planirana.
- Prometnice - kolne, obodno okružuju kazete (blokove) individualne i kolektivne stambene izgradnje i sastavni su dio cjelovitog prometnog rješenja Bilog Briga. Pristupnim kolnim prometnicama na čijim su krajevima planirana okretišta, omogućujemo opskrbu objekata kolektivnog stanovanja (poslovnih prostora). Kolno-pješačkim pristupnim putovima povežemo svaku građevinsku parcelu individualnog stanovanja sa širom prometnom situacijom. Pješačke prometnice su planirane u centralnom dijelu individualne i kolektivne izgradnje i na njima je predviđen samo neophodan urgentan promet, a prvenstveno vatrogasnim i ambulantskim vozilima.

## 2. Režimi uređivanja prostora

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

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

Uređenje javnih površina, zelenih površina uz objekte kolektivnog stanovanja, dvorišnih zelenih površina i javnih zelenih površina detaljno će se utvrditi daljnjim planiranjem i projektiranjem, a u skladu s osnovnom idejom elaboriranom ovim planom. Navedeni prostori moraju svojom prostornom organizacijom, funkcijom i estetskim oblikovanjem biti usklađeni s planiranim, a kasnije i izgrađenim objektima, čime će se dobiti skladna, dobro organizirana i uravnotežena urbana cjelina.

Najkvalitetniji nivo uređenja prostora mora se postići u pješačkoj zoni, pogotovo u njenom centralnom dijelu. Prostori ispred objekta moraju se izvesti s kvalitetnim materijalom koji će teksturom i dizajnom odgovarati značaju lokacije. Zelenilo u pješačkoj zoni također mora imati visoki estetski nivo, a ono uz stam-

beni dio objekta kolektivne izgradnje osim estetskog mora imati i zaštitni karakter.

Dvorišta unutar pojedinih blokova svojom organizacijom i uređenjem moraju odgovarati potrebama stanara objekta uz koji se nalaze, a u smislu igre djece i relaksacije stanara. Pretežno moraju biti ozelenjena, s minimalnim potrebama pješačkim površinama i površinama za igrališta.

Zelenilo uz objekt, a pogotovo uz prometnice mora imati izrazito zaštitni karakter.

Zelenilo unutar građevinskih parcela s individualnim stambenim objektima mora u dijelu parcele između regulacijskog i građevinskog pravca imati ukrasni i zaštitni karakter (ukrasni vrt).

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

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

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

### 3.1. Kolektivno stanovanje

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

U planiranim zonama izgradnje maksimalna katnost je ujedno i obvezna, dok je maksimalna površina zone izgradnje preporučljiva s dozvoljenom tolerancijom do 10%.

Objekti se moraju graditi na planiranom građevinskom pravcu.

3.1.2. Objekti se planiraju kao stambeno-poslovni ili isključivo stambeni.

Poslovni prostori su planirani u prizemlju pojedinih objekata. Prostori planirani kao poslovni trebaju se u tu svrhu i koristiti dok se stambeni prostori u prizemlju ne mogu prenamijeniti u drugu svrhu.

3.1.3. U prizemljima objekta uz pojedine poslovne prostore potrebno je izgraditi trijem visine samo prizemne etaže koji za prvi kat služi ujedno kao stambena terasa.

Širina i položaj trijema u odnosu na planirani objekt određeni su regulacijskim pravcem.

3.1.4. U isključivo stambenim objektima prizemlja su iskorištena za stanovanje.

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

U tu svrhu uz sve prizemne stanove planirano je projektiranje predvrtova.

Položaj predvrtova u odnosu na planirani objekt određen je regulacijskim pravcem.

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

- objekt 1	90 stanova
- objekt 2	110 stanova
- objekt 3	80 stanova
- objekt 6	120 stanova
- objekt 7	140 stanova
- objekt 8	120 stanova
- objekt 9	160 stanova
- objekt 9a	60 stanova
- objekt 10	70 stanova
- objekt 14	140 stanova
- objekt 15	140 stanova
- objekt 16	130 stanova
- objekt 22	110 stanova
- objekt 23	40 stanova
- objekt 24	120 stanova
- objekt 25	110 stanova
- objekt 30	45 stanova
- objekt 32a	50 stanova
- objekt 32b	85 stanova
- objekt 33	120 stanova
- objekt 39	110 stanova
- objekt 40	90 stanova

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

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

3.1.7. Parcela objekta kolektivnog tipa stanovanja definirana je mogućom zonom izgradnje objekta prikazanom u grafičkom prilogu na listu br. 2 (detaljni plan namjene površine) s pripadajućim dvorištem.

3.1.8. Planirani poslovni prostori u prizemljima stambeno-poslovnih objekata mogu biti trgovačkog, ugostiteljskog ili uslužnog karaktera, s tim da svojim poslovanjem ne ometaju stanovanje na katu kao osnovnu funkciju.

Lokali u centralnoj pješačkoj ulici trebaju namjenom i uređenjem odgovarati nivou glavne pješačke zone centra naselja.

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

### 3.2. Individualno stanovanje

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

3.2.2. Sve građevinske parcele imaju pristup s javnog puta.

3.2.3. Stupanj izgrađenosti građevinske parcele ne smije biti veća od 40% od ukupne površine parcele.

Minimalna površina izgrađenosti objekta na parceli mora biti 35 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- za prizemni objekt	3,50 m
- za visokoprizemni objekt	4,50 m

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

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

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

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

3.2.8. Postojeći objekti čiji se gabariti ne nalaze na planiranom građevinskom pravcu mogu se zadržati u postojećem stanju, ali eventualna dogradnja mora leći na planirani građevinski pravac.

3.2.9. Postojeći objekti (ukoliko nisu predviđeni za rušenje) u slučaju da nemaju definiranu moguću zonu proširenja niti građevinski pravac zadržavaju se u zatečenom obliku bez mogućnosti bilo kakve dogradnje ili nadogradnje.

3.2.10. Krovnište objekta u pravilu treba biti s dvovodnim kosim plohami.

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

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

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

Fasade objekta moraju biti izgrađene od čvrstih materijala (kamen, gruba i fina žbuka...), te obojene bijelom bojom ili u boji svijetlih tonova.

Za nestandardna oblikovna rješenja potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog općinskog organa.

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

Priključke može izvesti samo ovlaštena radna organizacija.

3.2.13. Prostor između građevinskog i regulacijskog pravca (javnih površina), odnosno zone izgradnje i regulacijskog pravca mora se urediti kao

ukrasni vrt koristeći pretežno autohtoni biljni materijal.

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

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

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

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

- 3.2.15. Poslovni prostori se mogu graditi u stambenim objektima ili dogradnjama uz stambene objekte puštajući navedene urbanističko-tehničke uvjete, kao i uvjet da se odvijanjem djelatnosti bitno ne pogoršavaju uvjeti života za neposrednu okolinu, te u skladu sa zakonskim normativima propisanim za pojedine djelatnosti. Na građevinskim parcelama s poslovnim prostorom čija djelatnost uvjetuje zadržavanje većeg broja vozila, mora se osigurati posebna površina za parkiranje i zaustavljanje vozila izvan kolnika kako se ne bi ometali ili ugrožavali ostali sudionici u prometu.

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

Spomenuti sadržaji se mogu locirati samo na javnim površinama.

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

### 3.3. Opći uvjeti

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

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

- 3.3.3. Čitavo kvalitetno postojeće zelenilo na planiranom prostoru se mora maksimalno čuvati, te

obogaćivati novim, u pravilu autohtonim biljnim vrstama, u planiranim zonama zelenila. Zelenilo mora biti funkcionalno, što znači estetsko i zaštitno te osmišljeno unutar pojedinih urbanih segmenata na način da se planiranim sadržajima čini jedinstvenu arhitektonsko-urbanističku cjelinu.

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

## 6. Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju PUP-a dijela stambenog naselja Bokanjac ("Glasnik Grada Zadra", br. 1/97).

### ODREDBE ZA PROVOĐENJE

#### 1. Detaljna namjena površina

Planom namjena površina planirane su sljedeće prostorne cjeline:

- zona postojeće individualne izgradnje	11,5 ha
- zona novoplanirane individualne stambene izgradnje	36,0 ha
- zona za izgradnju objekata male privrede	12,0 ha
- zona centralno-mjesnih funkcija, trgovine i obj. vjerske zajednice	5,5 ha
- zona sportskog centra	4,0 ha
- dječja igrališta	1,8 ha
- obradive površine	2,5 ha

Veći dio zahvata 47,5 ha namijenjen je izgradnji individualno-stambenih objekata, koja će se odvijati prema urbanističkim uvjetima određenim ovim planom. Planirano je 1040 individualno-stambenih objekata slobodno stojećih i u nizu.

Rubna kazeta "M" namijenjena je za izgradnju objekata male privrede.

Planirano je 99 građevinskih čestica, veličine 600-2000 m<sup>2</sup>.

Izgradnja će se odvijati po urbanističko-tehničkim uvjetima određenim ovim planom.

#### 2. Režimi uređenja prostora

S obzirom na stanje u naravi i mogućnosti, ne predviđa se etapna realizacija ovog plana, a ni program za izgradnju prostora. Ovim planom omogućuje se realizacija bilo kojeg dijela zone zahvata.

Prioritetno je izgraditi komunalnu i prometnu infrastrukturu. Također je potrebno izgraditi objekte društvenog standarda u čemu će osim samog naselja sudjelovati i šira društvena zajednica (škola, vrtić, crkva i dr.) ili pak pojedine zainteresirane radne organizacije (trgovine, poslovni prostori, ambulanta, ljevakarna, pošta, banka i policija...).