

A. TEKSTUALNI DIO

I. UVOD

Zakonom o prostornom uređenju i gradnji („NN“ br. 76/07.) u članku 55. određeni su dokumenti prostornog uređenja, među kojima se pod točkom 3. nalazi i Urbanistički plan uređenja (UPU).

Člankom 75. Zakona određeno je da Urbanistički plan uređenja detaljnije određuje prostorni razvoj naselja ili dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina naselja.

Obvezan sadržaj tekstualnog i grafičkog dijela urbanističkog plana uređenja utvrđen je člankom 76. Zakona i člancima 12. i 13. Pravilnika o sadržaju, mjerilima, kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („NN“ br. 106/98; 39/04; 45/04. i 163/04.).

Izrada Urbanističkog plana uređenja područja između Južne obilaznice i „S“ ceste u Osijeku određena je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.) i Generalnim urbanističkim planom Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.), a povjerena je Zavodu za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek.

Izradi UPU-a prethodila je izrada Studije prostornog uređenja gospodarske zone „JUG“ u Osijeku (ZUIO, 2006.g.).

Osijek je jedan od gradova koji posvećuju punu pažnju planiranju prostornog razvoja grada, što potvrđuju i raniji prostorni planovi, ranije Studije koje prethode izradi planova te brojni urbanistički natječaji koji prethode donošenju važnih oblika o razvoju značajnijih gradskih prostora.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. Uvod

Članak 4.

Pojedini pojmovi, upotrebljeni u ovim Odredbama, a značenje im nije utvrđeno Zakonom, imaju slijedeće značenje:

- a) Zakonom se u smislu ovih Odredbi podrazumjeva zakon koji se odnosi na prostorno uređenje i gradnju.
- b) Regulacijski pravac je zajednička međa građevne čestice i površine javne namjene.
- c) Ulični koridor je prostor između regulacijskih pravaca.
- d) Podrum* (Po*) je ukopan dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja*, odnosno suterena.
- e) Prizemlje* (P*) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini iznad konačno uređenog i zaravnatog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma* i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
- f) Galerija je dio etaže prizemlja* i potkrovlja koji može zauzimati najviše 60 % korisne (neto) površine etaže. Svjetla visina galerije u prizemlju ne može biti viša od 2,2 m.
- g) Nadzemnom etažom u smislu ovih Odredbi ne smatra se podrum*.
- h) Ukupna visina dijela građevine na određenoj udaljenosti od međe je najviša točka presjeka građevine u vertikalnoj ravnini paralelnoj s međom na toj udaljenosti. Mjeri se do vanjskog završnog sloja krova odnosno zida, ako zid nadvisuje krov.
- i) Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi, okna dizala, balkoni, konzolni istaci, strehe i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ili prostorije ne uračunavaju se u ukupnu visinu građevine ili dijela građevine.
- j) Dvorišna međa je međa građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama koje nisu površine javne namjene, izuzev groblja.
- k) Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu u točki koja je najbliža toj međi. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske, završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- l) Udaljenost pojedinog dijela građevine od međe je udaljenost tog dijela u točki koja je najbliža zamišljenoj vertikalnoj ravnini koja prolazi kroz tu među. Mjeri se okomito na tu ravninu i to od vanjske, završno obrađene plohe dijela od kojeg se mjeri.
- m) Udaljenost otvora od međe je udaljenost vanjskog, završno obrađenog ruba zidarskog otvora plohe na kojoj se nalazi i to u točki koja je najbliža zamišljenoj vertikalnoj ravnini koja prolazi kroz tu među, mjereno okomito na tu ravninu. Udaljenost krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira prozora, vrata ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

1.1. Uvjeti određivanja površina javnih i drugih namjena

Članak 5.

(1) Površine javnih i drugih namjena određene su i prikazane na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena površina“ i to kao:

- gospodarska namjena (G)
- gospodarska namjena – proizvodna (I)
- gospodarska namjena – poslovna (K)
- športsko – rekreacijska namjena (R)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS)

(2) Površine javnih i drugih namjena određene su temeljem namjena određenih GUP-om grada Osijeka.

1.1.1. Gospodarska namjena (G)

Članak 6.

Na površinama gospodarske namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:

- proizvodne građevine
- poslovne građevine
- ugostiteljsko – turističke građevine
- javne i društvene građevine (predškolske, zdravstvene)
- športsko – rekreacijske građevine
- zaštitne zelene površine.

1.1.2. Gospodarska namjena – proizvodna (I)

Članak 7.

Na površinama proizvodne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:

- proizvodne građevine
- poslovne građevine, uredske
- ugostiteljsko – turističke građevine
- športsko – rekreacijske građevine
- zaštitne zelene površine.

1.1.3. Gospodarska namjena - poslovna (K)

Članak 8.

Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:

- poslovne građevine
- ugostiteljsko – turističke građevine
- športsko – rekreacijske građevine
- zaštitne zelene površine.

1.1.4. Športsko – rekreacijska namjena (R)

Članak 9.

- (1) Na površinama športsko – rekreacijske namjene mogu se graditi i uređivati prostori u funkciji športa i rekreacije:
 - športske dvorane i druge zatvorene športske građevine (bazeni, streljane, kuglane, klizališta i sl.)
 - otvorene športske građevine i površine (stadioni, bazeni, igrališta i sl.)
 - izdvojene građevine koje upotpunjuju osnovnu djelatnost (trgovine, ugostiteljske i osobne usluge) ukupne građevinske (bruto) površine do 150 m²/ha cjelovite uređene športsko – rekreacijske površine građevne čestice
 - zaštitne zelene površine.
- (2) Najveća ukupna površina sadržaja koji upotpunjuje osnovnu namjenu iznosi najviše 30 % ukupne građevinske (bruto) površine građevine osnovne namjene.

1.1.5. Zaštitne zelene površine (Z)

Članak 10.

Zaštitne zelene površine oblikovane su radi zaštite krajobraza i okoliša.

1.1.6. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

Članak 11.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi građevine, uređaji i mreže slijedećih infrastrukturnih sustava:
 - prometni sustav
 - telekomunikacijski sustav
 - energetske sustav
 - vodnogospodarski sustav.
- (2) Infrastrukturni sustavi mogu se graditi na površinama svih namjena utvrđenih Planom.

1.2. Uvjeti razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 12.

Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvojbeno, očitati će se iz kartografskih prikaza u digitalnom obliku.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 13.

- (1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određeni su ovim Odredbama i kartografskim prikazom 1. „Korištenje i namjena površina“.

- (2) Građevine gospodarskih djelatnosti pretežito se smještaju na površinama gospodarske namjene (G), proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K), a predviđena je gradnja ovih građevina na površini športsko – rekreacijske namjene.
 - (3) Smještaj građevina, odabir djelatnosti i tehnologija mora biti usklađena s mjerama zaštite okoliša.
3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 14.

- (1) Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti određeni su ovim Odredbama i kartografskim prikazom 1. „Korištenje i namjena površina“.
 - (2) Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama gospodarske namjene (G).
4. Uvjeti uređenja i gradnje građevina

4.1. Oblik i veličina građevne čestice

Članak 15.

- (1) Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu javne namjene iz stavka 6. ovog članka i ima regulacijski pravac najmanje 5 m dug, a koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka građevna čestica infrastrukturne građevine (garaže kada se grade kao samostalne građevine, trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.) te pojedinačnih specifičnih vrsta građevina (spomenici, spomen-obilježja, građevine protugradne obrane, građevine u kojima stalno ne borave ljudi, a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede i sl.) može imati koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) najviše 1,0 i ne mora imati regulacijski pravac. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili na građevnu česticu neke druge građevine ne mora se osnivati posebna građevna čestica, ali se mora osigurati pravo služnosti prolaza.
- (3) Za elemente urbane opreme iz stavka 7. članka 16. koji se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i sl.) ne osnivaju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene.
- (4) Za linijske infrastrukturne građevine (osim cesta) ne osnivaju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno osnivati građevnu česticu.
- (5) Građevna čestica za prometne površine javne namjene ne mora se osnivati kao jedinstvena katastarska čestica već može biti podijeljena na više katastarskih čestica.

- (6) Prometna površina javne namjene iz stavka 1. i 5. ovog članka može biti javna cesta, nerazvrstana cesta, parkiralište, kolno-pješačka i pješačka površina, pješačke i biciklističke staze.

4.2. Namjena građevina

Članak 16.

- (1) Unutar obuhvata Plana mogu se graditi građevine slijedeće namjene:
- mješovite
 - javne i društvene
 - športsko – rekreacijske
 - gospodarske
 - infrastrukturne
 - urbana oprema.
- (2) Građevine mješovite namjene su građevine s više namjena. Pretežita namjena građevine mješovite namjene je ona namjena koja ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini građevine. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima za pretežitu namjenu građevine.
- (3) Građevine javne i društvene namjene su građevine zdravstvene i predškolske namjene.
- (4) Športsko – rekreacijske građevine su građevine namijenjene športu i rekreaciji (dvorane, bazeni, igrališta i sl.).
- (5) Građevine gospodarske namjene su proizvodne, poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine. Proizvodne građevine su građevine industrijske, zanatske i sl. namjene u kojima se odvija proces proizvodnje, prerade ili dorade. Poslovne građevine su građevine uredske, uslužne, trgovačke i servisne namjene. Ugostiteljsko – turističke građevine su ugostiteljske i smještajne građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost sukladno posebnom propisu.
- (6) Građevine infrastrukture su građevine prometa, pošta i telekomunikacija, energetske, vodnogospodarske, građevine za obradu, skladištenje i odlaganje otpada, garaže kada nisu pomoćne nego samostalne građevine i sl.
- (7) Elementi urbane opreme, koji se grade na površinama javne namjene su: kiosci, nadstrešnice, oglasni panoi, spomenici, fontane, telefonske govornice, ostala urbana oprema i sl.

4.2. Veličina i površina građevina

Članak 17.

- (1) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice unutar obuhvata Plana iznosi najviše 0,5.

- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ukoliko je postojeći koeficijent izgrađenosti veći od dozvoljenog, isti se prilikom izvođenja radova na postojećoj građevini ili gradnji nove građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.
- (3) Iznimno od stavka 1. ovog članka koeficijent izgrađenosti može iznositi najviše 1,0 kod građevina iz stavka 2. članka 15.
- (4) Koeficijent izgrađenosti jedne ili više etaža kada se u njima nalazi podzemna garaža s pratećim sadržajima (rampe, instalacijski prostori, spremišta, stubišta, liftovi i sl.) može iznositi 1,0 i to samo u slučaju kada su svi konstruktivni dijelovi garaže ispod uređene kote okolnog terena i kada je završni gornji vidljivi sloj stropa garaže uređen elementima uobičajenog uređenja okućnice (staze, interna prometnica, parkiralište, popločenja, travnjaci i ostalo zelenilo i sl.). U konstruktivne dijelove garaže ne računaju se ventilacijski otvori, odzračnici za zračenje i sl. U ostalim slučajevima koeficijent izgrađenosti podzemne etaže garaže jednak je najvećem koeficijentu izgrađenosti građevne čestice za namjenu građevine koja se na njoj gradi.
- (5) Najveći broj nadzemnih etaža građevine, unutar obuhvata Plana iznosi:
 - 6 za javne i društvene, poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine
 - 4 za športsko – rekreacijske i proizvodne građevine
- (6) Broj podrumskih etaža nije ograničen. Suteran, prizemlje*, galerija (osim u prizemlju* i potkrovlju), kat i potkrovlje smatraju se nadzemnim etažama. Galerija može zauzimati najviše 60 % neto površine etaže.
- (7) Ukoliko postojeća građevina ima ukupnu visinu ili etažnost veću od dozvoljene, ista se prilikom izvođenja radova na postojećoj građevini može zadržati ali se ne smije povećavati.

4.4. Smještaj građevina

Članak 18.

- (1) Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom međom građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen 1 m ili više od te međe.
- (2) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen 1 m ili više od te međe.
- (3) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom od 45° ili većim, može se završnom točkom prisloniti uz među.
- (4) Zaobljeni zidovi građevine mogu biti udaljeni 1 m ili više od dvorišne međe građevne čestice.
- (5) Građevine mogu imati istake do 25 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to:
 - u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i drugi ukrasni elementi na pročelju, obloge te jedna stuba na ulazu u građevinu;
 - u podzemnim etažama: temelji i zaštita hidroizolacije.

- (6) Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene, odnosno 0,3 m od ravnine pročelja ukoliko je isto istaknuto više od 0,7 m od regulacijskog pravca.
- (7) Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno – pješačku ili zelenu površinu i to:
- konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Najveća građevinska (bruto) razvijena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže;
 - konzolno izvedene tende, nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena najmanje 0,5 m od ruba kolnika;
 - pristupne stube ispod nivoa terena do ulaza u poslovni prostor u podrumu najviše zajedno s ogradom istaknute 1,5 m od regulacijskog pravca pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude najmanje 2,25 m i da se oko stuba izvede ograda visine 1 m;
 - pristupne stube, rampe i uređaji do ulaza u prizemlja građevine za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti moraju se izvesti sukladno posebnom propisu pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude najmanje 2,25 m;
 - rezervni izlazi iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina;
 - svjetlarnici za podrumске prozore podruma najviše istaknuti 1 m pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije;
 - priključci na komunalnu infrastrukturu.
- (8) Ako postojeća građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaknuti 5 m, a ograde i stabla 3 m od ruba kanala, osim ako nadležna ustanova ne odredi drugačije. Za osnivanje novih građevnih čestica vrijedi odredba iz stavka 12. članka 33.

4.5. Oblikovanje građevina

Članak 19.

- (1) Zid građevine koji se izvodi uz dvorišnu među građevne čestice mora biti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Zid se mora izvesti na način da završni sloj zida prema van bude u ravnini međe. Zid mora nadvisiti krovnu plohu na mjestu dodira za najmanje 30 cm.
- (2) Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha. Ukoliko se građevina gradi na međi, a pad krovnih ploha izvodi prema toj međi mora se na rubu građevine na toj međi izvesti puni konstruktivni zid bez ikakvih otvora. Taj zid mora nadvisiti ležeći oluk ili uvalu za najmanje 30 cm, a na krovnim plohama kosog krova prema toj međi obvezna je ugradnja snjegobrana.

- (3) Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od međe.
- (4) Otvori fiksno ostakljeni staklenom opekrom ili kopilitom te pojedinačni (jedan u prostoriji) ventilacijski otvori max. veličine stranice ili promjera 15 cm paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 1 m ili više od te međe.
- (5) Otvori koji su položeni pod kutom 45° ili većim u odnosu na dvorišnu među građevne čestice ili okrenuti prema regulacijskom pravcu mogu se slobodno razmještati.
- (6) Kosi otvori (ležeći krovni prozori, prozori na kosim zidnim ploham i slično) čiji je kut u odnosu na vertikalnu ravninu manji od 45° se također razmještaju prema stavku 3. ovog članka, a ako je taj kut 45° ili veći mogu se slobodno razmještati.
- (7) Otvorena strana balkona, loggie, terase i otvorenih pristupnih stuba koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1 m od te međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom, staklenom opekrom ili kopilitom u visini najmanje 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenih pristupnih stuba bočna strana se mora zatvoriti zidom iz stavka 1. ovog članka. Ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici namjerava graditi uz tu među, zidom susjedne građevine može se naknadno zatvoriti bočna strana.
- (8) Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1 m od međe postoje legalno izvedeni otvori isti se prilikom gradnje uz među na susjednoj građevnoj čestici moraju zaštititi na način da se izvede svjetlarnik za 10 cm širi od otvora sa svake strane, ali ne uži od 1 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi najmanje 3 m, a 1 m ako se radi o kopilitu ili staklenoj opeci. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to tako da se izvede svjetlarnik najmanjih tlorisnih dimenzija 1 x 1 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor. Uz suglasnost susjeda moguća su i drugačija rješenja od utvrđenih u ovom stavku.
- (9) U slučaju izvođenja radova na postojećoj građevini koja nije usklađena sa stavkom 1. do 8. ovog članka ista se mora dovesti u sklad s navedenim točkama samo u onim dijelovima na kojima se izvode radovi, izuzev u slučaju postojećih otvora koji se prilikom radova na postojećoj građevini mogu zadržati ali se ne smiju povećavati.

4.6. Uređenje građevne čestice

Članak 20.

- (1) Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde do visine 2,00 m. Uvjet iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuje se u slučaju kad se visina ograde određuje posebnim propisom.
- (2) Najmanje 15 % površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, osim kad je dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od 0,8.

- (3) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtne sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.
- (4) Prilikom izvođenja radova iz stavka 3. ovog članka odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu.
- (5) Ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 50 cm iznad kote višeg terena, ali se najveća visina ograde računa od niže kote terena.
- (6) Visina ograde unutar građevne čestice ne može biti veća od 2 m od kote terena.
- (7) Ostali elementi ne smiju biti viši od 3 m i moraju se odmaknuti najmanje 1 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.

4.7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu javne namjene i komunalnu infrastrukturu

Članak 21.

- (1) U obuhvatu Plana može se graditi, ako su ispunjeni uvjeti utvrđeni Zakonom.
- (2) Do svake građevne čestice može se izgraditi najmanje jedan pješački pristup na prometnu površinu javne namjene najmanje širine 1 m.
- (3) Do svake građevne čestice na koju se može pristupiti vozilom može se graditi pristupni put na prometnu površinu javne namjene najmanje širine 3 m, ukoliko je to u skladu s posebnim propisima. Pristupni put ne može biti duži od 50 m. Zajednički pristup za dvije ili više građevnih čestica može biti širine 4,5 m. Za građevne čestice uz križanja ili odvojke, pristupni put, kad god je to moguće, određuje se s prometnice manjeg ranga ili manjeg prometnog opterećenja.
- (4) Prilikom gradnje pristupa iz stavka 2. i 3. ovog članka ne smiju se ugrožavati i uništavati postojeće građevine na površinama javne namjene, a križanja, približavanja i spojevi s istima moraju se riješiti u skladu sa zahtjevima vlasnika tih građevina.
- (5) Pristupi iz stavka 2. i 3. ovog članka mogu ići i preko parkirališta, stajališta javnog prometa, benzinskih stanica i drugih građevina koje pripadaju prometnoj površini javne namjene, ali samo ako ne postoji druga mogućnost, uz suglasnost i u skladu s uvjetima vlasnika ili nositelja prava raspolaganja tih građevina.
- (6) Vatrogasni pristupi i prilazi osiguravaju se sukladno posebnom propisu.
- (7) Priključci na komunalnu infrastrukturu izvode se prema uvjetima distributera.

4.8. Uvjeti za gradnju jednostavnih građevina

Članak 22.

- (1) Jednostavne građevine prema posebnom propisu izvode se u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada Osijeka, prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ovom Odlukom, odlukama i uvjetima nadležnih tijela i javnih ustanova te posebnim uvjetima pravnih osoba i distributera.
- (2) Ako se jednostavna građevina izvodi na površini javne namjene, potrebno je ishoditi prethodne uvjete nadležnih tijela i distributera.

4.9. Oblici korištenja i način gradnje građevine

Članak 23.

- (1) Na kartografskom prikazu 4.A "Oblici korištenja" prikazan je oblik korištenja:
 - nova gradnja.
- (2) Prikazani oblik korištenja u obuhvatu Plana predstavlja prevladavajući oblik korištenja uz koji su mogući i ostali oblici korištenja.
- (3) Na kartografskom prikazu 4.B "Način gradnje" prikazani su:
 - najveći broj nadzemnih etaža građevine
 - gustoća izgrađenosti – G_{ig} max.
 - koeficijent iskorištenosti – K_{is} max.
- (4) Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) odnosi se na blok, a na svaku pojedinu građevnu česticu primjenjuje se koeficijent izgrađenosti k_{ig} sukladno Odredbama.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 24.

- (1) Prometni sustav određen je u kartografskom prikazu 2.A „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet“.
- (2) Širina koridora vidljiva je u kartografskom prikazu 2.B „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – presjeci“.
- (3) U Planu se omogućuje građenje javnih i nerazvrstanih cesta, osnovne i sekundarne ulične mreže, objekata za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, parkirališta i mreže biciklističkih i pješačkih staza.
- (4) Dopušta se fazna gradnja prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže.

- (5) U slijepoj ulici, a na kraju kolnika mora biti izgrađena okretnica dimenzija koje zadovoljavaju potrebe okretanja komunalnog vozila.
- (6) Sve prometnice namijenjene su za dvosmjerni promet. Širina kolnika određena je na temelju namjene prostora na kojem se nalazi:
- a) središnja longitudinalna prometnica i poprečne prometnice – presjeci 1, 1a, 1b, 2 i 2b:
- širina kolnika – 6,60 m, odnosno dva prometna traka – 2x3,30 m
 - u zoni križanja tri prometna traka – 3x3,00 m, a na zapadnom dijelu središnje prometnice osigurava se širina prometnog koridora za izgradnju kružnog toka
 - obostrano pješačke staze širine 1,80 m
 - uz kolnik, jednostrano, otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda
 - između kolnika i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta, kolni prilazi i autobusna stajališta
 - između kanala i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi i autobusna stajališta
 - otvoreni kanal se ne smije zacijevljivati osim na mjestima kolnih ulaza, autobusnih stajališta i u zoni kružnog toka
 - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
- b) županijska cesta Ž 4084 („S“ cesta) – presjek 5, 5a, 5b i 5c:
- širina kolnika – 6,60 m, odnosno dva prometna traka – 2x3,30 m
 - u zoni križanja tri prometna traka – 3x3,30 m
 - jednostrano pješačka staza širine 1,80 m
 - jednostrano biciklistička staza za dvosmjerni promet širine 2,20 m
 - uz kolnik, obostrano, otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda
 - između kanala i pješačke/biciklističke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi
 - između kanala i regulacijskog pravca (granica plana) zeleni pojas s drvoredom
 - otvoreni kanali se ne smiju zacijevljivati osim na mjestima kolnih ulaza
- c) produžetak Kolodvorske ulice - presjeci 3, 3a i 3b:
- za slučaj prelaska preko južne obilaznice cestu izvesti kao deniveliranu - nadvožnjak
 - širina kolnika – 7,00 m
 - dva prometna traka – 2x3,50 m
 - u zoni križanja tri prometna traka – 3x3,00 m
 - obostrano pješačka staza širine 1,80 m
 - uz kolnik, jednostrano, otvoreni kanal za odvodnju oborinskih voda
 - između kolnika i pješačke staze u dijelu koji nije deniveliran zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
 - između kanala i pješačke staze u dijelu koji nije deniveliran zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi
 - otvoreni kanal se ne smije zacijevljivati osim na mjestima kolnih ulaza
 - između kolnika i pješačke staze na nadvožnjaku zaštitni pojas s jednostranom distantnom ogradom
 - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
- d) ostale prometnice - presjek 4:
- širina kolnika – 6,60 m, odnosno dva prometna traka – 2x3,30 m
 - obostrano pješačke staze širine 1,80 m

- između kanala i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi i parkirališta
 - između kanala i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi
 - otvoreni kanali se ne smiju zacijevljivati osim na mjestima kolnih ulaza
 - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
- (7) Prometnice, koje su u obuhvatu Plana, ne mogu biti povezane s prometnicama i prometnim površinama u infrastrukturnom koridoru uz Južnu obilaznicu. Dopušteno je povezivanje pješačkih i biciklističkih površina.
- (8) Pješačke staze mogu se graditi i po samostalnim trasama unutar zaštitnih zelenih površina. Takve pješačke staze ne smiju biti širine manje od 1,50 m. Uz slobodno vođene staze mogu se graditi građevine za odvodnju oborinskih voda i bankine širine min. 0,5 m.
- (9) Biciklističke staze mogu se graditi po samostalnim trasama unutar zaštitnih zelenih površina. Uz njih se mogu graditi odgovarajuće građevine za odvodnju oborinskih voda i bankine širine min. 0,5 m. Uz biciklističke staze mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim mobilijarom namijenjene parkiranju bicikala.
- (10) Pješačke i biciklističke staze, građene uz kolnik u niveletskom smislu dijele rješenja glavne prometnice, a kada se, ponekad i u slučajevima slobodnovođenih pješačkih i biciklističkih staza niveleta vodi samostalno, njen uzdužni nagib ne smije prijeći 8%.
- (11) Za potrebe autobusnog podsistema treba uz rubove kolnika graditi ugibališta čije dimenzije i smještaj određuju zakonski i podzakonski propisi. Približna lokacija ugibališta prikazana je na kartografskom prikazu 2.A „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – promet“. Do perona ugibališta ili stajališta mora biti osigurana pješačka staza povezana s obližnjim pješačkim površinama.
- (12) U uličnom i cestovnom koridoru mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost učesnika u prometu i uz suglasnost vlasnika instalacija u zoni namjeravanog zahvata.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 25.

- (1) U prometnim koridorima osigurane su površine uz kolnik za izgradnju javnih parkirališta. Parkirališta moraju biti dimenzija 2,50x5,00 m. Minimalno 5% parkirališnih mjesta mora biti namijenjeno za parkiranje vozila invalidnih osoba za svaku fazu izgradnje. Dimenzija je određena posebnim propisima.
- (2) Normativi potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta zavise o namjeni i tipu građevine te o dostignutom i očekivanom stupnju motorizacije u planskom razdoblju, a iskazuju se u potrebnom broju PM na 1000 m² građevinske (bruto) površine ili površine igrališta – borilišta.
- (3) U građevinsku (bruto) površinu za izračun potrebnog broja PM ne uračunavaju se garaže, jednonamjenska skloništa u građevini i pomoćne građevine na građevnoj čestici.

(4) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) izračunava se prema slijedećim normativima:

Namjena	Tip građevine	Normativ PM/1000 m ²	Dodatni (+) zahtjevi
Javne i društvene namjene	Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja	30	
	Predškolske ustanove	18	
Šport i rekreacija	Otvoreni športski objekti bez gledališta (igralište, borilište i sl.)	5	
	Zatvoreni športski objekti bez gledališta	15	
	Športski objekti i igrališta s gledalištem	10	+1 PM na 30 gledatelja +1 BUS PM 1000 gledatelja
Gospodarska	Proizvodne građevine	14	
	Uredi i kancelarije	18	
	Banke, agencije, poslovnice	30	
	Robne kuće, supermarketi	60	
	Ostale trgovine, trgovački centri, tržnice	30	
	Autoservisi, autopraonica	30	
	Skladišta i veleprodaje	10	
	Restorani, kavane, slastičarnica i sl.	35	
	Caffe barovi, disco klubovi i sl.	70	
	Hoteli i moteli	18	
	Samački hoteli i pansioni	10	
Ostalo	Ostale građevine	9	

(5) Za građevine mješovite namjene potrebn broj PM izračunava se, prema normativu za svaku pojedinačnu namjenu.

(6) Proizvodne i infrastrukturne građevine u kojima ne borave ljudi poput spremišta goriva, rashladnih uređaja, trafostanica i sl. ne podliježu obvezi osiguranja površina za promet u mirovanju.

(7) Iskazane potrebe za površinama za promet u mirovanju izračunate primjenom normativa i navedenih kriterija zadovoljavaju se:

- na vlastitoj građevnoj čestici
- na izgrađenim javnim parkiralištima koja u odnosu na građevinu čije potrebe servisiraju nisu udaljene više od 100 m

(8) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta izračunat primjenom normativa i kriterija prioritetno se izgrađuje na građevnoj čestici pripadajuće građevine.

(9) Iznimno, potreban broj parkirališta može se osigurati na već izgrađenim javnim parkiralištima uz prethodno pribavljenu suglasnost Grada Osijeka.

(10) Garaže i javna parkirališta mogu se graditi veličine primjerene kapacitetu okolne cestovne mreže ili cestovna mreža mora biti rekonstruirana prema kapacitetu građevine za promet u mirovanju.

(11) Parkirališni boksovi odvojeni od ostalih površina pregradama moraju imati između pregrada najmanje dimenzije 2,90 x 5,00 m.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 26.

U obuhvatu Plana ne predviđa se izgradnja trga – veće pješačke površine.

5.2. Uvjeti gradnje elektroničkih komunikacija

Članak 27.

- (1) U Planu je omogućena gradnja građevina elektroničkih komunikacija i njihovo funkcioniranje:
komutacije
 - pristupni komutacijski čvorovi,prijenos
 - korisnički i spojni vodovi,pokretne komunikacije
 - osnovne postaje (bazne stanice) pokretnih komunikacija
- (2) Sustav elektroničkih komunikacija prikazan je na kartografskom prikazu 2.C „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacijski sustav i plinoopskrba“.
- (3) Sustav elektroničkih komunikacija moguće je graditi etapno. Položaj planiranih vodova i čvorova prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (4) Uređivanje trasa i površina za komutacijske čvorove, koji se grade na području obuhvata Plana, zatim korisničkih/spojnih vodova, te osnovnih postaja pokretnih komunikacija ovisit će o planiranom razvoju gospodarske djelatnosti.
- (5) Za razvoj pokretnih elektroničkih komunikacija potrebno je izgraditi osnovne postaje.
- (6) Osnovne postaje moraju se graditi sukladno posebnim propisima koji uređuju njihovo postavljanje. Do lokacije osnovnih postaja obvezno je osigurati kolni pristup.
- (7) Planirana gustoća osnovnih postaja bez samostojećeg antenskog stupa utvrđuje se na način da se dimenzioniraju sukladno potrebnom broju korisnika i davatelja usluga, a postavljaju se na građevine druge namjene uz suglasnost vlasnika građevine.
- (8) Prostorna distribucija osnovnih postaja s antenskim stupom je jedan stup u radijusu 2000 m. Ova udaljenost vrijedi i kad se novi antenski stup postavlja u odnosu na postojeći. Osnovnu postaju s antenskim stupom može koristiti više davatelja usluga. Moguće je postavljanje osnovnih postaja više operatora na isti antenski stup ukoliko to dozvoljavaju tehnički i imovinsko – pravni uvjeti.
- (9) Planom je predviđena izgradnja minimalno dva komutacijska čvora, a može ih biti i više prema potrebi.
- (10) Osigurane su trase za priključak pojedinih građevina na komunikacijsku mrežu uz sve ulične koridore.
- (11) Unutar prostora za gradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture mogu se graditi i ostale instalacije npr. razne informatičke mreže, kabelaška televizija i ostale potrebne mreže sličnog karaktera.
- (12) Elektronički komunikacijski sustav projektirati i graditi sukladno posebnim propisima i uvjetima distributera.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

5.3.1. Energetski sustav

Članak 28.

- (1) U obuhvatu Plana predviđeni su:
 - elektroenergetski sustav i
 - plinoopskrbni sustav
- (2) Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.D „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža–elektroenergetski sustav“, a plinoopskrbni sustav na kartografskom prikazu 2.C „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacijski sustav i plinoopskrba“.
- (3) Raspored pojedinih sustava u uličnim koridorima prikazan je na kartografskom prikazu 2.B „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – presjeci“.

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

Članak 29.

- (1) U Planu je predviđena izgradnja nove prijenosne i distribucijske elektroenergetske mreže na napojnim razinama 110, 10 (20) i 0,4 kV.
- (2) Elektroenergetsku mrežu i javnu rasvjetu moguće je graditi etapno. Položaj planiranih vodova te položaj i broj planiranih trafostanica na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (3) Distribucijske dalekovode potrebno je izvoditi podzemnim kabelskim vodovima, a za povezivanje s postojećim zračnim dalekovodom moguće je prijelazno rješenje.
- (4) Postojeći distribucijski dalekovodi postupno će se zamjenjivati kabelskim dalekovodima, za što je predviđen ulični koridor.
- (5) Planom je predviđena izgradnja trafostanica 10(20)/0,4 kV za potrebe poslovne odnosno široke potrošnje. Transformatorske stanice mogu biti jednostruke i/ili dvostruke, samostojeće ili u sklopu građevine i moraju imati osiguran kolni pristup do površine javne namjene ili pravo služnosti puta do površine javne namjene. Samostojeće trafostanice moraju biti smještene na građevnoj čestici kupca električne energije ili na građevnoj čestici utvrđenoj od dijela građevne čestice kupca.
- (6) Planom je predviđena izgradnja jedne transformatorske stanice 110/10(20) kV za potrebu prijenosa električne energije. Transformatorska stanica 110/10(20) kV mora imati osiguran kolni pristup do javne površine. Priključak TS 110/10(20) kV predviđen je podzemno i to najkraćim putem do granice Plana. Ovu trasu je moguće izmjeniti prema potrebama elektroenergetskog sustava.
- (7) Ortogonalne trase VN i NN u odnosu na os ceste, koji spajaju transformatorske stanice s trasama s druge strane ceste, mogu se pomicati u slučaju potrebe (ovisno o položaju transformatorske stanice).

- (8) Za povezivanje budućih trafostanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20) kV osigurani su koridori.
- (9) Za polaganje kablova svih predviđenih naponskih razina osigurane su trase unutar uličnog koridora.
- (10) Za priključak pojedinih građevina predviđene su trase za niskonaponske kabele 0,4 kV.
- (11) Unutar obuhvata Plana planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice i parkirališta.
- (12) Predviđena je javna rasvjeta na stupovima visine 0 do 12 m s međusobnim razmakom od 5 do 40 m.
- (13) Javna rasvjeta mora biti izvedena postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu.
- (14) Trase za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV.
- (15) Uređaji za upravljanje i zaštitu pojedinih izvoda javne rasvjete trebaju biti izmješteni iz elektroenergetskih objekata u zasebne ormariće.
- (16) Elektroenergetsku mrežu i javnu rasvjetu projektirati i graditi sukladno posebnim propisima i uvjetima distributera.

5.3.1.2. Plinoopskrbna mreža

Članak 30.

- (1) Razvod plinoopskrbne mreže voditi gdje god je to moguće u zelenom pojasu. Ispod prometnica plinovod položiti u zaštitnu cijev. Dubina polaganja plinovoda je $0,8 \div 1$ m. Plinovod izvoditi prema DVGW propisima i hrvatskim normama i zahtjevima distributera.
- (2) Plinoopskrbnu mrežu spojiti na postojeći srednjetačni plinovod u Ulici Sv.L.B.Mandića. Postojeće plinovode koji idu kroz buduće građevne čestice potrebno je ukinuti ili izmjestiti u nove ulične koridore.
- (3) Plinoopskrbnu mrežu moguće je graditi etapno. Položaj planiranih plinovoda prikazan na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 31.

- (1) U obuhvatu Plana predviđeni su:
 - vodoopskrbni sustav
 - sustav odvodnje otpadnih voda
 - uređenje i održavanje sustava melioracijske odvodnje

- (2) Vodnogospodarski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.E „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustav“.
- (3) Raspored pojedinih sustava u uličnim koridorima prikazan je na kartografskom prikazu 2.B „Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – presjeci“.

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 32.

- (1) Vodoopkrbnu mrežu moguće je graditi etapno. Trasa planiranih cjevovoda ucrtana na kartografskom prikazu je orijentacijska i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (2) Iznad vodovoda nije dozvoljena bilo kakva izgradnja osim prometnih (ceste, pješačke i biciklističke staze, parkirališta) i infrastrukturnih građevina (križanja s ostalim instalacijama). Na mjestima križanja vodovod mora biti iznad sanitarno – fekalne odvodnje. Razmak između vodovoda i ostalih instalacija na mjestima njihovog križanja ne smije biti manji od 30 cm mjereno u vertikalnom pravcu između međusobno najbližih vanjskih oboda (ne osno!). Za određivanje razmaka na mjestima križanja mjerodavan je vanjski obod zaštitne cijevi kroz koju se postavljaju instalacije (kabeli).
- (3) Kod postavljanja rasvjetnih stupova, reklamno – obavijesnih stupova i/ili sličnih objekata, horizontalna udaljenost najbližeg oboda, njihovih temelja u odnosu na vanjski obod vodovodne instalacije ne smije biti manja od 100 cm.
- (4) Razvod vode voditi na dubini od 1,3 ÷ 1,5 m. Ispod prometnica obvezno je novi vodovod postaviti u zaštitnu cijev. Na mjestima račvanja potrebno je izgraditi AB zasunska okna.
- (5) Vodoopkrbnu mrežu (cjevovode, vodovodne priključke, zasunska okna i dr.) projektirati i graditi sukladno posebnim propisima i zahtjevima isporučitelja komunalne usluge vodoopskrbe.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 33.

- (1) Sustav odvodnje u obuhvatu Plana je razdjelnog tipa.
- (2) Sanitarnu odvodnju spojiti na sustav Grada Osijeka, u Ulici Sv.L.B.Mandića, a oborinsku odvodnju ispustiti u kanal Trojac. Za ispuštanje otpadnih voda, potrebno je ishoditi posebne uvjete nadležne ustanove i isporučitelja komunalne usluge odvodnje otpadnih voda.
- (3) Odvodnja otpadnih voda polaže se u infrastrukturne koridore prema poprečnim presjecima. Ostali kanali koji nisu prikazani na kartografskom prikazu mogu se razvijati sukladno potrebama.
- (4) Sustav odvodnje moguće je graditi etapno. Položaj planiranih kanala i uređaja je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept. Konačni broj lokacija crpnih stanica biti će određen na temelju hidrauličkog proračuna.

- (5) Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.
- (6) Gospodarski sadržaji koji emitiraju tehnološke otpadne vode moraju iste skupiti i pročistiti u skladu s posebnim propisima prije ispuštanja u sustav sanitarne odvodnje.
- (7) Unutar koridora sanitarna odvodnja se vodi kao zatvorena. Priklučenje građevina na sustav sanitarno – fekalne odvodnje izvodi se prema uvjetima isporučitelja komunalne usluge odvodnje otpadnih voda.
- (8) Prema hidrološko-hidrauličkoj i tehničkoj analizi sliva kanala Petruš, koju je izradio Hidroing Osijek, utvrditi količine oborinskih voda koje prihvaća kanal Trojac te u skladu s izračunatim količinama dimenzionirati odvodnju.
- (9) Oborinska odvodnja unutar infrastrukturnih koridora vodi se kao otvorena. Zacjevljivanje je dozvoljeno u širini kolnog pristupa na parcelu, ispod autobusnog stajališta i u zonama križanja. Kanal Trojac i novi otvoreni kanali oborinske odvodnje, moraju se urediti kako bi mogao primiti oborinsku vodu s površina u obuhvatu Plana i dotok uzvodno od njega.
- (10) Otvorene kanale oborinske odvodnje potrebno je redovno održavati.
- (11) Srednji koeficijent otjecanja oborinskih voda za pojedinu građevnu česticu ne smije biti veći od $k=0,65$.
- (12) Kod osnivanja novih građevnih čestica, a koje graniče s otvorenim kanalima izvan uličnih koridora, rub čestice potrebno je odmaknuti 5 m od ruba kanala. Moguća su i drugačija rješenja uz suglasnost nadležne ustanove.
- (13) Pri rekonstrukciji glavne kanalske mreže treba posebnu pozornost obratiti na režim podzemnih voda i održavanje na razini optimalnoj za poljoprivrednu proizvodnju i zaštitu šuma, koje se nalaze nizvodno i uzvodno od obuhvata Plana.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 34.

Planom je predviđeno uređenje javnih zelenih površina u okviru uličnih koridora. Položaj drveća u planu je približan, a točan položaj će se odrediti projektnom dokumentacijom.

7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 35.

U obuhvatu Plana ne nalaze se, sukladno posebnim propisima, zaštićene prirodne vrijednosti i nepokretna kulturna dobra.

8. Postupanje s otpadom

Članak 36

- (1) Otpad nastao u obuhvatu Plana zbrinjavat će se prema važećim propisima. Prikupljanje pojedinih vrsta otpada do odvoza na zbrinjavanje treba riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.
- (2) Na površinama javne namjene potrebno je predvidjeti, u sklopu urbane opreme, i opremu za prikupljanje otpada.
- (3) U obuhvatu Plana predvidjet će se lokacije EKO-otoka prema Planu gospodarenja otpadom Grada Osijeka, a na način da se ne ugrožava kolni, pješački i biciklistički promet.
- (4) Mikrolokacije EKO-otoka moraju se utvrditi posebnim elaboratom, a potrebno ih je ograditi tamponom zelenila, ogradom i sl.

9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 37.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provedene su kroz koncepciju, namjenu i odredbe za provođenje.
- (2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, vode i tla te zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima relevantnim za određenu problematiku.
- (3) Obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš i ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš provode se sukladno posebnom propisu.
- (4) Građevine za koje je obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš prikazane su na kartografskom prikazu 3.C „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“. Prikaz je informativnog karaktera a u svakom pojedinom slučaju primjenjuje se poseban propis.
- (5) Mjere zaštite i održavanja kvalitete uređenja prostora potrebno je provoditi kroz:
 - obveze investitora da uklone otpad s gradilišta na utvrđene gradske deponije
 - obveze investitora da otklone eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim zelenim i prometnim površinama
 - obveze investitora da prilikom izgradnje zaštite susjedne građevine od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracija.

10. Mjere provedbe plana

Članak 38.

- (1) Nadležna Gradska uprava će donijeti godišnje programe koji moraju osigurati cjelovito i potpuno, etapno i višegodišnje provođenje plana ovisno o interesu investitora te raspoloživim sredstvima za osiguranje provedbe.

- (2) Za etapnu realizaciju rješenja infrastrukture moguća su i prijelazna rješenja.
- (3) U uličnim koridorima po potrebi se mogu pojaviti i drugi infrastrukturni sustavi, odnosno položaj infrastrukture u koridorima moguće je dogovorno i po potrebi mijenjati u sklopu idejnog projekta za gradnju u koridoru uz suglasnost (ili uvjete) svih vlasnika (ili investitora) infrastrukturnih građevina koje se grade u tom koridoru.

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 39.

Planom je utvrđena izrada detaljnog plana uređenja u svrhu provođenja urbane komasacije.

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 40.

- (1) Građevine izgrađene u skladu s propisima, a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj Planom mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.
- (2) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijeva se:
- obnova i zamjena dotrajalih i oštećenih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i uređenje unutarnjeg prostora u postojećim gabaritima
 - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) do najviše 6,00 m² neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije
 - gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
 - uređenje građevne čestice (sanacija i izgradnja ograda, potpornih zidova i sl.).
- (3) Građevina ili dio građevine iz stavka 1. ovog članka može promijeniti namjenu sukladno namjeni utvrđenoj u Planu.

11. Mjere zaštite od ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

11.1. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

Članak 41.

- (1) Grad Osijek svrstan je među naselja 1. stupnja ugroženosti (jako ugrožen grad) od ratnih opasnosti, pa prema tome i područje obuhvata Plana kao njegov dio.
- (2) Radi zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara moraju se planirati i graditi skloništa i/ili drugi objekti za zaštitu.
- (3) Raspored objekata za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovise o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.

- (4) Skloništa i zakloni grade se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom, pri čemu je potrebno pridržavati se sljedećih preporuka:
- skloništa treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom
 - lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrade
 - zaklon se može graditi kao samostalni zaklon (rov, jama) izvan građevina i u prikladnim prostorima građevine
 - položaj zaklona izvan građevine treba odrediti na slobodnim površinama izvan dometa ruševina susjednih građevina i trasa podzemnih instalacija.

11.2. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Članak 42.

- (1) Organizacija, namjena i uređenje površina u Planu planirana je integralno s planiranjem zaštite od elementarnih nepogoda (poplava, potres, požar, tehnološka nesreća).
- (2) Prilikom svih intervencija u prostoru obavezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.
- (3) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primijenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema posebnom propisu.
- (4) Radi omogućavanja gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, kao i mogućnosti spašavanja osoba iz građevine, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža, potrebno je predvidjeti hidrantsku mrežu.
- (5) Građevine u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.
- (6) Ostale mjere zaštite od elementarnih nepogoda provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

B. GRAFIČKI DIO

C. OBVEZNI PRILOZI

Obrazloženje prostornog plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti područja u prostoru grada Osijeka

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat UPU-a utvrđen je GUP-om grada Osijeka («Službeni glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka («Službeni glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.), a obuhvaća prostor površine cca 108 ha smješten u zapadnom dijelu grada, udaljen cca 3,5 km od središta grada.

Područje obuhvata UPU-a je pretežito neizgrađen prostor koji služi kao obradivo zemljište. Istočni dio područja dijelom je izgrađen.

Na području obuhvata UPU-a različiti su vlasnici zemljišta:

– Republika Hrvatska	69,17 ha	64 %
– društveno vlasništvo	0,71 ha	1 %
– Grad Osijek	8,07 ha	7 %
– privatno vlasništvo	25,77 ha	24 %
– nepoznato vlasništvo	4,23 ha	4 %
	<u>107,95 ha</u>	<u>100 %</u>

Budući da se zemljište unutar obuhvata UPU-a uglavnom koristi kao obradivo zemljište, područje nije opremljeno infrastrukturom u smislu razvoja budućih sadržaja gospodarske zone.

Uz Južnu obilaznicu prolazi magistralni plinovod i cjevovod sirove vode, a uz Ulicu Sv.L.B.Mandića magistralni i ostali vodoopskrbni cjevovodi, glavni dovodni kanal i detaljna kanalska mreža, lokalni plinovod i magistralni vod telefonske mreže.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Grad Osijek kao, gospodarsko središte županije, ima dugu razvojnu gospodarsku povijest. U drugoj polovici 20. stoljeća gospodarska moć Osijeka slabi iz razloga makro-ekonomske politike bivše države. Proces tendencije zaostajanja naročito je naglašen u zadnjem desetljeću prošlog stoljeća zbog neposrednih ratnih aktivnosti koje su uzrok nepovoljnog poduzetničkog ozračja i nepovoljne atmosfere za izravna ulaganja, što rezultira gubitkom i degradacijom proizvodnih kapaciteta, smanjivanjem proizvodnje, gubitkom tržišta, smanjenjem izvoza i sl.

Nepovoljno gospodarsko stanje, negativne razvojne tendencije i slabljenje razvoja grada obilježile su dosadašnji razvitak grada, ali zadnjih godina osjeća se konstantna tendencija gospodarskoj rasta.

Namjera grada je da kroz uređenje gospodarskih zona vrati tradicionalne proizvodne sadržaje (prehrambena, metalna, drvna, tekstilna industrija i sl.) privlačenjem domaćih i stranih ulagača u cilju smanjenja nezaposlenosti i podizanja životnog standarda građana.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Budući se zemljište unutar obuhvata plana do sada uglavnom koristilo kao obradivo zemljište, prostor nije opremljen infrastrukturom u smislu razvoja sadržaja gospodarskih (poslovnih) djelatnosti.

Što se tiče postojeće infrastrukture, plin prolazi niz Ulicu Sv. Leopolda Mandića, a magistralni plinovod i magistralni cjevovod sanitarne vode uz Južnu obilaznicu.

Javna prometna mreža cestovnog prometa sastoji se od javnih i nerazvrstanih prometnica. Javnim prometnicama upravljaju i skrbe se za njih Hrvatske ceste d.d. (državne ceste) i Uprava za ceste Osječko-baranjske županije (županijske i lokalne ceste). Nerazvrstanim prometnicama upravlja i skrbi se za njih Grad Osijek.

Na dijelu koji je obuhvaćen UPU-om ne postoji prometna mreža osim poljskih putova i privremeno asfaltiranih pristupa do obiteljskih građevina (pustara „Šeper“). Uz sjeverni rub proteže se južna obilaznica Osijeka koja je državna cesta D-2. Na zapadu se nalazi kraj Svilajske ulice, odnosno županijske ceste Ž 4084.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Na području obuhvata UPU-a nema, sukladno posebnim propisima, zaštićenih prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i ambijetalnih vrijednosti.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

(obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Područje obuhvata UPU-a nalazi se u dijelu građevinskog područja naselja (prema PPU Grada Osijeka, («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 8/05.), a unutar granica GUP-a grada Osijeka («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.). Budući da je GUP grada Osijeka izrađen u skladu s PPU Grada Osijeka, kao mjerodavne, istaknut će se važnije odredbe iz GUP-a:

- obvezna je izrada UPU-a područja između Južne obilaznice i „S“ ceste u Osijeku (čl. 261.) na kojem prostoru se do donošenja UPU-a mogu graditi samo građevine infrastrukture (čl. 264.)
- na području obuhvata UPU-a planirane slijedeće namjene (kartografski prikaz 1.):
 - gospodarska namjena – G
 - površine infrastrukturnih sustava – IS
- prema oblicima korištenja (kartografski prikaz 4.3.1.), budući je prostor pretežito neizgrađen, predviđena je „nova gradnja“ na cijelom prostoru. Predviđen oblik korištenja predstavlja prevladavajući oblik korištenja uz koji su mogući ostali oblici korištenja
- koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi najviše 0,5, a planom užeg područja može se dozvoliti i drugačiji sukladno Zakonu (čl. 68.)
- najveći broj nadzemnih etaža građevine iznosi:
 - 6 za javne i društvene, poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine
 - 4 za športsko-rekreacijske i proizvodne građevinešto se planom užeg područja može propisati i drugačije sukladno Zakonu.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Razdoblje od 1971. do 2001. godine, prema podacima iz popisa stanovništva karakterizira minimalni demografski porast do 1990. godine te negativni prirast od 1991. godine na što su utjecaj imala ratna događanja. Migracijski saldo se također intenzivno smanjivao, tako da je imao minimalni utjecaj na rast stanovništva.

Stanovništvo grada Osijeka smanjilo se za cca 13 % u odnosu na 1971. godinu pri čemu je u strukturi stanovništva 10 % prirodno smanjenje, a 90 % mehaničko smanjenje.

Promjene u kretanju te u iznosima rasta stanovništva rezultirale su promjenama u dobroj strukturi. Nakon 1981. godine stanovništvo je ušlo u intenzivni proces starenja tako da je već 1991. godine poprimilo obilježje starog stanovništva, a što je još intenzivirano utjecajem rata i gospodarskih promjena.

Prema podacima Županijskog ureda za statistiku iz 2000. godine na području Grada Osijeka nalazi se cca 52% gospodarskih jedinica Osječko – baranjske županije i cca 47 % ukupnog broja radnih mjesta.

Preko 90 % gospodarskih jedinica i skoro 98 % radnih mjesta odnosi se na gradsko naselje Osijek.

Prema djelatnostima najzastupljenija je djelatnost trgovine na veliko i malo s cca 51 %, poslovanje nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge s cca 12,7 %, prerađivačka industrija s cca 11,2 % i građevinarstvo s cca 10 %.

Osijek se razvio izrazito linearno u pravcu istok – zapad, ali nema logičnu organizaciju linearnog grada sa slojevima rada, stanovanja i rekreacije duž osi razvoja.

Ovakvo rješenje proizlazi iz srastanja grada u današnji oblik od prije samostalnih cjelina Donjeg i Gornjeg grada, Tvrđe i Retfale.

Osvajanje prostora južno od pruge Dalj – Varaždin počelo je krajem 19. stoljeća, a traje i danas.

Posljedice razvoja grada očituju se u ne baš jasnoj organizaciji grada i prometne mreže s vidljivim sukobom željezničkog i automobilskeg prometa te neusklađenošću razvoja grada i prometnog sustava u današnjem vremenskom presjeku:

- linearni razvoj grada prouzrokuje velike dužine unutar gradskih kretanja koja uglavnom tranzitiraju središte grada,
- grad je u osnovi monocentričan u pogledu centralnih sadržaja s dvije nove poslovne četvrti u istočnoj zoni grada i uz cestu prema Đakovu
- u tkivo grada urasla je i željeznička pruga koja ometa unutargradske tokove vozila i pješaka i predstavlja barijeru organizaciji i razvoju gradske prometne mreže
- Južna obilaznica postavljena je previše ekscentrično u odnosu na tkivo grada.

Javni prijevoz također nije zadovoljavajući niti u smislu tehničke opremljenosti koja ne prati potreban standard, niti u zadovoljavajućoj pokrivenosti i rasporedu pojedinih mreža, a ni u kapacitetu.

Željeznički promet, osim što je u sukobu s cestovnom mrežom, ne zadovoljava u tehničkom sistemu, ali niti kao dio prometne infrastrukture (razvijanje funkcije prigradske željeznice).

Telekomunikacijska mreža, kao i radijski i TV sustav ujednačeno su razvijeni na području grada i visokotehnološki opremljeni, dok je kabela TV mreža razvijena na užem području grada.

Grad je pokriven plinskom mrežom, koju je potrebno rekonstruirati, ali planiran je i dalji razvoj mreže na nova područja grada, pa tako i unutar obuhvata predmetnog plana.

Elektroenergetska infrastruktura na području grada Osijeka obuhvaća proizvodnju, prijenos, distribuciju električne energije i javnu rasvjetu.

Sustav toplinske energije razvijen je u određenim dijelovima grada, ali se zbog prevelike udaljenosti od područja predmetnog plana ne predviđa kao energent za ovo područje.

Temeljne analize pokazuju da grad Osijek ima dovoljno raspoloživih rezervi vode koja osigurava dugoročnu osnovu za kvalitetan razvoj vodoopskrbe.

Postojeći sustav snabdijevanja omogućuje daljnje proširenje mreže na nove lokacije.

Koncepcija odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda bazirana je na principu da se u što kraćem vremenu odvede što veća količina otpadnih voda s nekog područja do recipijenta (rijeka Drava). Međutim, planirani sustavi i objekti odvodnje i pročišćavanja doprinose djelomičnom poboljšanju higijensko – sanitarnog stanja na područjima na kojima su izrađeni. Dio kanalizacijske mreže potrebno je rekonstruirati zbog dotrajalosti ili prekapacitiranosti.

Melioracijski sustav na području grada je zapušten, neodržavan i devastiran tako da dolazi do čestih poplava niskoležećih poljoprivrednih područja, što je slučaj i na prostoru obuhvata plana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

Agresija i Domovinski rat te vrlo složena i teška gospodarska situacija ubrzali su i pojačali dotadašnje demografske procese u negativnom pravcu, što su pokazali i rezultati popisa stanovništva 2001. godine. Teško je za očekivati povoljnu demografsku budućnost, pogotovo ako se ne postignu pozitivni pomaci u ukupnom razvitku, jer uzajamna povezanost i uvjetovanost gospodarskog, demografskog i prostornog razvitka temelj je razvojnog planiranja.

Zbog toga je za područje GUP-a, a samim tim i za područje obuhvata UPU-a, mjerodavnija varijanta planiranja demografskog razvoja, ona koja pretpostavlja pozitivne pomake u ukupnom razvitku, što bi se odrazilo i na populacijsku politiku.

Prema tome u razdoblju od 2005. do 2015. godine pozitivni učinci očekivanog gospodarskog razvitka rezultirali bi promjenom karakteristika kretanja ukupnog stanovništva koje bi karakteriziralo blago povećanje zbog očekivanog povećanja nataliteta.

Promjene u dobnoj strukturi karakterizirat će napredovanje procesa starenja stanovništva, ali blažim intenzitetom zbog pozitivnog zaokreta u kretanju stanovništva. Smanjenje udjela mladog stanovništva (0 – 19 godina) teklo bi sporije zbog pretpostavljenog porasta nataliteta.

Ipak, pretpostavljeni udio starog i mladog stanovništva na kraju planskog razdoblja (2015. godine) pokazuje da bi se stanovništvo Osijeka obuhvaćenog GUP-om nalazilo pred ulaskom u fazu duboke demografske starosti, dok bi se broj kućanstva povećao.

Sukladno navedenom, demografska obnova i razvoj može se provoditi samo u sklopu gospodarske obnove i razvoja, kao njen integralni dio, uz važnu pretpostavku planiranja i inovacija u prostoru. Zbog toga, u model demografske obnove, potrebno je uključiti i različite oblike gospodarske i općenite revitalizacije.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura grada je već određena, a glavna obilježja i pravila su uspostavljena.

U daljnjem razvoju grada, pa tako i prostora obuhvata UPU-a treba slijediti postojeća kvalitetna rješenja i primjere, omogućiti stvaranje novih kvalitetnih prostora te pravilno provjeriti optimalne dimenzije prostora za daljnji razvoj grada. Treba osigurati odgovarajuće prostorne uvjete za razvoj postojećih gospodarskih djelatnosti, ali prihvatiti i nove kvalitetne gospodarske inicijative i osigurati im prostor za smještaj i razvoj.

Ravnomjerniji gospodarski razvoj smanjuje broj svakodnevnih putovanja na posao i omogućuje zadržavanje stanovnika u naseljima u kojima mogu dobiti posao, a time se smanjuje potražnja za zemljištem i čuva kvalitetno tlo.

Treba izbjegavati stvaranje velikih skladišnih zona koje mogu imati i negativan doprinos urbaniteta, a razvijati malu privredu koja ima značajan učinak na prostor. Pravilnim lociranjem, afirmativnim rubnim uvjetima te raznolikošću sadržaja i poistovjećivanjem lokacije stanovanja i rada, mogu se stvoriti zanimljivi i za grad dobrodošli prostori.

Na taj način može se postići kvalitetno stanovanje, promet, komunalna opremljenost i dinamika razvoja.

Grad treba omogućiti prostorno uređenje i poticati razvoj djelatnosti koje najbolje valoriziraju ljudski potencijal, a raspoloživi resursi, tržišni uvjeti, lokacijske i druge pogodnosti te tehnički napredak i znanje se mogu najbolje iskoristiti.

Potrebno je odrediti uvjete i mogućnosti za smještaj djelatnosti koje racionalno koriste gradsko zemljište, nisu energetske zahtijevane i prometno su primjerene, koje nisu u suprotnosti sa zaštitom okoliša, profitabilne su i privlače kapital i modernu tehnologiju, ali i potrebnim ograničenjima i restrikcijama spriječiti smještaj djelatnosti koje ne pridonose kvaliteti razvitka grada.

U gospodarskom razvoju grada osim gospodarskih djelatnosti posebnu važnost imaju i kultura, znanost, umjetnost i sl. koje daju fizionomiju suvremenog grada, prezentiraju ga i privlače različite značajne manifestacije i događanja.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometna mreža

Za ciljeve prostornog uređenja može se navesti:

- planiranje novih i rekonstrukcija postojećih longitudinalnih, transverzalnih i radijalnih pravaca osnovne gradske mreže sukladno potrebama tekućeg prometa,
- rekonstrukcije križanja u nivou i izgradnja deniveliranih križanja propusne moći u skladu s prometnim zahtjevima
- dogradnja mreže pješačkih i biciklističkih staza

Za promet u mirovanju ciljevi razvoja su:

- osiguranje prostora i izgradnji parkirnih i garažnih površina i objekata u i uz centre gradskih aglomeracija, objekte masovnog privlačenja stanovnika u veličini usklađenoj s trenutnim i budućim potrebama i
- osiguranje prostora za promet u mirovanju u stambenim i radnim zonama

U javnom gradskom i prigradskom prometu ciljevi razvoja su:

- podizanje radnih parametara sistema JGPP-a u točnosti, udobnosti, brzini i sigurnosti prijevoza te usklađenosti tarife na nivo u kojem bi se učešće javnoga u ukupnom motornom prijevozu putnika podiglo na zadovoljavajuću razinu
- uvođenje novih autobusnih linija prema planu razvoja JGPP-a

2.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Izgradnjom sustava elektroničke komunikacije cilj nam je osigurati stalni i pravodobni pristup informacijama kako putem fiksne ili mobilne telefonije ili putem televizijskog i radijskog signala i interneta.

U skladu s time predviđena je izgradnja sustava elektroničke komunikacije u području obuhvata kao i spajanje na postojeću mrežu.

2.1.3.3. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

U području obuhvata UPU-a cilj nam je kvalitetna opskrba električnom energijom svih budućih korisnika. To podrazumijeva distribuciju kvalitetnih značajki mreže (visina napona, dozvoljena fluktuacija napona, harmonijsko izobličenje, stalna frekvencija...) do svih budućih korisnika u zahtijevanom obimu u zahtijevanom trenutku. U skladu s tim, predviđena je izgradnja visokonaponske mreže 10(20) kV kao i izgradnja niskonaponske mreže 0,4 kV u području obuhvata i spajanje na postojeću elektroenergetsku mrežu.

2.1.3.4. Plinoopskrba

Razvojem plinske mreže, cilj nam je rasterećenje elektroenergetskog sustava, te smanjenje upotrebe tekućeg i krutog goriva. Smanjenjem tekućeg i krutog goriva smanjujemo onečišćenje okoliša.

2.1.3.5. Vodoopskrba

Razvojem vodovodne mreže omogućavamo da stanovništvo dobiva kvalitetnu sanitarnu pitku vodu.

2.1.3.6. Odvodnja otpadnih voda

Ciljevi izgradnje odvodnje otpadnih voda:

- izgradnja separatnog sustava odvodnje otpadnih voda
- oborinsku odvodnju rješavati zajedno sa UPU-a Retfala - jug
- sanitarne otpadne vode odvođe se u kolektor u Ul. sv. L. B. Mandića
- predvidjeti precrpne stanice za sanitarne vode
- oborinska odvodnja vodi se otvorenim kanalima u infrastrukturnim koridorima s jedne strane prometnica
- kanal Trojac zadržava se kao otvoreni kanal i služi za ukupni prihvat oborinskih voda, te se propustom vodi do kanala Petruš sjeverno od Južne obilaznice
- urediti kanal Trojac prema novim hidrauličkim zahtjevima Hidroingove Hidrološko-hidrauličke i tehničke analize sliva kanala Petruš

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja plana

Područje unutar obuhvata predstavlja uglavnom neizgrađeni prostor koji je kao takav podoban za funkcionalno i oblikovno uređenje i uklapanje u gradsko tkivo. Prilikom oblikovanja i uređenja ovog prostora potrebno je voditi računa o obilježjima identiteta grada i morfološkim značajkama uvažavajući temeljni preduvjet održivog razvoja, a to je zaštita okoliša prilikom svih novih zahvata.

2.2 . Ciljevi prostornog uređenja područja plana

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Prostor je jedan od najvažnijih neobnovljivih resursa te ga treba racionalno koristiti i štiti. Zbog toga se budući razvoj planira u okvirima opterećenja koja prostor može prihvatiti te trajno poboljšati zatečeno stanje.

Urbani razvoj zone obuhvaćene planom pretpostavlja novu izgradnju na prostoru do sada poljoprivrednog zemljišta, koja će se opremiti komunalnom i prometnom infrastrukturom te gradnjom koja će racionalizirati izgradnju novih uličnih poteza.

U cilju racionalnog korištenja i zaštite prostora pokušava se postići veći stupanj iskorištenosti građevinskog zemljišta unutar postojećeg građevinskog područja uz poboljšanu kvalitetu urbanog uređenja te stvaranje novih ambijentalnih vrijednosti, koji bi se odrazili i na demografska kretanja i rast u smislu kvalitete, a ne samo kvantiteta.

2.2.2. Unapređenje uređenja područja plana i komunalne infrastrukture

Urbanističkim planom uređenja afirmira se mreža javnih neizgrađenih prostora u cilju unapređenja urbanih kvaliteta naselja i na taj način podiže kvaliteta življenja u gradu uz uvjet kvalitetnog rješenja prometne i komunalne infrastrukture.

Uređenje prostora naselja treba planirati i provoditi na temelju utvrđenih prostornih mogućnosti i optimalnog iskorištenja prostora uz osiguranje prostora javne namjene i opremanja infrastrukturom.

Prilikom razrade koncepta prostornog razvoja i određivanja planskih mjera treba voditi računa o mogućnosti korištenja prostora u odnosu na izgrađenost, potrebama prometa i infrastrukture te potreban prostor za njihovu realizaciju te potrebama pripreme i uređenja zemljišta za izgradnju. Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju zelenih površina, biciklističkih i pješačkih staza te prometnica.

U cilju što kvalitetnijeg rješenja komunalne opremljenosti potrebno je izgraditi hijerarhijski sređenu i funkcionalnu mrežu prometa za pješački, biciklistički i motorni promet i njeno povezivanje s postojećom mrežom u gradu, organizirati površine i građevine za promet u mirovanju koje zadovoljavaju stvarne potrebe, sukladno potrebama organizirati javni prijevoz putnika, razvijati vodoopskrbni sustav, sustav odvodnje otpadnih voda te elektroenergetski, plinoopskrbni i telekomunikacijski sustav u skladu s razvojem naselja, osigurati organizirano prikupljanje otpada unutar naselja.

Ponuditi uvjete koji bi bili prihvatljivi za razvijanje i gradnju poslovnih sadržaja kojima bi se privukla kvalitetna struktura stanovništva te smanjio postotak nezaposlenosti u gradu.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor obuhvaćen UPU-om, kao neizgrađeni prostor, predstavlja značajan kompleksni razvojni prostor grada u kojem se planira nova izgradnja.

UPU-om je utvrđena namjena, uvjeti i način gradnje te uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina uvažavajući i sprečavajući moguća nepovoljna djelovanja na okoliš.

Godišnjim programom utvrditi će se etapnost izvođenja i uređenja površina.

Program gradnje i uređenja površina treba se odvijati etapno uz nekoliko osnovnih usmjerenja:

- preuzimanje zemljišta i formiranje koridora intrazonske ceste,
- formiranje koridora za ostale prometnice unutar obuhvata plana
- izgradnja komunalne infrastrukture:
 - vodoopskrbe i odvodnje
 - elektroenergetskog sustava (NN, VN, trafostanice, javna rasvjeta)
 - plinoopskrbe
 - telekomunikacijskog sustava
- izmještanje postojećih infrastrukturnih instalacija u javne koridore
- uređenje javnih zelenih površina
- rješavanje imovinsko – pravnih odnosa

3.2. Osnovna namjena prostora

Planom namjene površina UPU-a, a u skladu s dokumentom prostornog uređenja šireg područja (GUP) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98; 39/04. i 45/04.) predviđene su slijedeće namjene prostora, koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. „KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA“:

- gospodarska namjena – (G)
Na površinama gospodarske namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - proizvodne građevine
 - poslovne građevine
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - javne i društvene građevine (predškolske, zdravstvene)
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- proizvodna namjena – (I)
Na površinama proizvodne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - proizvodne građevine
 - poslovne građevine, uredske
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- poslovna namjena – (K)
Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - poslovne građevine
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- športsko-rekreacijska namjena – (R)
Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori u funkciji sporta i rekreacije:
 - športske dvorane i druge zatvorene športske građevine (bazeni, streljane, kuglane, klizališta i sl.)
 - otvorene športske građevine i površine (stadioni, bazeni, igrališta i sl.)
 - izdvojene građevine koje upotpunjuju osnovnu djelatnost (trgovine, ugostiteljske i osobne usluge) ukupne građevinske (bruto) površine do 150 m²/ha cjelovite uređene športsko – rekreacijske površine građevne čestice
 - zaštitne zelene površine.

- zaštitne zelene površine – (Z)

- površine infrastrukturnih sustava - (IS)
Na površinama infrastrukturnih sustava mogu se graditi građevine, uređaji i mreže infrastrukturnih sustava:
 - prometni sustav

- energetska sustav
- vodnogospodarski sustav

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

3.3.1. Namjena površina

Namjena površina	planirano UPU-om	
	površina (ha)	% ukupne površine
gospodarska namjena (G)	38,46	36
proizvodna (I)	18,60	17
poslovna (K)	19,45	18
športsko-rekreacijska (R)	13,07	12
zaštitne zelene površine (Z)	3,40	3
površine infrastrukturnih sustava (IS)	14,97	14
UKUPNO:	107,95	100 %

3.3.2. Način korištenja i uređenja površina

Namjena površina	prostorni pokazatelj	
	G _{ig} max.	K _{is} max.
gospodarska namjena (G)	0,5	3,0
proizvodna (I)	0,5	2,5
poslovna (K)	0,5	3,5
športsko-rekreacijska (R)	0,5	2,5

3.4. Prometna i ulična mreža

a) Cestovni promet

Ceste u mreži, prema GUP-u razvrstane su u funkcionalni hijerarhijski sustav prema očekivanoj ulozi u cestovnoj mreži kao:

- brza cesta
- glavna gradska ulica
- gradska ulica,
- sabirna ulica i ostale važnije ulice.

Na dijelu UPU-a javljaju se sabirne ulice te ostale distributivne ulice.

Sabirne ulice osiguravaju promet po gradskim zonama i participiraju u međuzonskom prometu. Moraju imati kolnik koji omogućava dvosmjerni promet, barem jednostrano zaštitno zelenilo s drvoredom, pločnik i javnu rasvjetu. Sabirne ulice namijenjene su i linijama podsistema javnog gradskog prijevoza putnika (autobus) s izgradnjom autobusnih stajališta. Dozvoljena je izgradnja parkirališta uz kolnik.

Ostale važnije ulice vrše daljnju distribuciju prometa po zonama.

b) Pješački i biciklistički promet

Pješački koridori

Urbanizacija suvremenih gradova, privredne i druge ljudske aktivnosti među kojima značajno mjesto u tom pogledu ima motorizirani promet, ugrožavaju i dehumaniziraju životnu sredinu. U cilju humanizacije gradskog prostora te ekoloških i ne malih ekonomskih prednosti posvećena je u UPU-u odgovarajuća pažnja pješačkom i biciklističkom prometu.

Pješački promet obavezno se rješava duž ulica te u zoni parkova i zaštitnog zelenila.

Biciklistički koridori

Planiranje biciklističkog prometa kao ozbiljnog i ostalima komplementarnog podsistema u ukupnom transportnom sustavu Osijeka polazi od općih u svijetu i kod nas zapaženih novijih tendencija i procjena mogućnosti koje su, obzirom na vrlo skromne zahtjeve u pogledu površina za kretanje i stacioniranje, troškova eksploatacije i energije, vrlo značajne.

Porast troškova korištenja individualnih motornih vozila i sredstava JGPP-a i skraćenje prihvatljivih pješačkih relacija opredjeliti će dio korisnika transportnog sustava na biciklistički način kretanja u toliko prije u koliko se ostvare osnovni uvjeti za takovo opredjeljenje. Za bicikl će se opredjeliti oni koji su:

- pješačili preko prihvatljivih granica
- koristili JGPP na kratkim i srednjim rastojanjima i
- koristili individualna motorna vozila na kratkim rastojanjima

Ovime se pridružuje obavezni kontigent korisnika koji koriste bicikl u rekreativne svrhe i slično.

Kod formiranja biciklističkih staza primjenjeni su slijedeći principi:

- biciklističke staze treba voditi istim koridorima sa pješačkim,
- u stambenim i drugim ulicama koje ne spadaju u primarnu uličnu mrežu i u kojima se može dozvoliti biciklistički promet u kolniku, kao i u raskršćima, treba osigurati adekvatnu horizontalnu i vertikalnu signalizaciju, a radi razdvajanja tokova u vremenu i svjetlosnu,
- mrežu biciklističkih staza treba planirati tako da povezuje periferne industrijske zone sa stambenim zonama, a ove s centralnom zonom s obaveznim stacionarnim kapacitetima,
- treba povezati zone škola i fakulteta jer tamo postoji najveći broj potencijalnih korisnika.

c) Promet u mirovanju

Za parkiranje uz rad i druge djelatnosti daju se normativi koji odgovaraju očekivanom stupnju motorizacije od cca 350 PA na 1000 stanovnika, a utvrđuju se prema planiranoj namjeni.

d) Javni gradski i prigradski promet

Planskim dokumentima cijeli prostor UPU-a pokriven je mrežom podsistemima JGP-a, a stajališta su razmještena tako da su u granicama 5 – minutnog pješačenja.

e) Teretni cestovni promet

Za razvoz tereta po gradu nema osnove za formiranje posebne mreže prometnica pa će se teretni promet odvijati na cijeloj mreži, ali uz vremenska ograničenja, ograničenja nosivosti i uz odgovarajući režim.

f) Opskrba i dnevna njega vozila

Benzinske postaje i radionice za popravak, servisiranje i pranje vozila mogu se, prema odredbama za provođenje Prostornog plana uređenja Grada Osijeka i GUP-a grada Osijeka, kao osnovni i dopunski sadržaji graditi uz javne ceste te u prostorima poslovne, mješovite i stambene namjene (na česticama obiteljskih stambenih građevina). Ovo pruža široke mogućnosti disperzije građevina opskrbe i dnevne njege vozila u zoni obuhvata GUP-a te nije – uz ograničenja proistekla iz pozitivnih propisa – potrebno posebno odrediti lokacije ovih građevina. Može se preporučiti veličina građevne čestice za benzinske stanice gradskog tipa (s manjim učešćem teretnih vozila) od cca 1200 m² no ne kao obavezu.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Sustav elektroničkih komunikacija

Za potrebe sustava elektroničkih komunikacija predviđeno je postavljanje nove instalacije u predviđenoj prostoru. Predviđa se postavljanje minimalno dva komutacijska čvora prema kartografskom prikazu a može ih biti i više sukladno potrebama. Postojeća telekomunikacijska instalacija bit će ukinuta i izmještena u nove koridore. Novi koridori su predviđeni u svim ulicama prema kartografskom prikazu.

Za razvoj pokretnih elektroničkih komunikacija potrebno je izgraditi osnovne postaje (bazne stanice). Osnovne postaje mogu biti sa samostojećim antenskim stupovima ili bez samostojećih kada se antenski uređaji postavljaju na krovove građevina, tornjeva i sl. Potrebna visina samostojećih antenskih stupova je 20 – 50 m. Osnovne postaje se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti i zaštiti od neionizirajućih zračenja. Do lokacije osnovnih postaja obvezno je osigurati kolni pristup. Mrežu osnovnih postaja potrebno je uskladiti s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina. Pri tome se prvenstveno misli da samostojeći antenski stup može koristiti, za postavu svojih osnovnih postaja, više davatelja usluga.

Planirana gustoća osnovnih postaja sa samostojećim antenskim stupom unutar obuhvata GUP-a je:

- jedna osnovna postaja sa samostojećim antenskim stupom na svakih 10000 stanovnika za grad Osijek, što znači da se uz postojeće 3 može graditi još 6 osnovnih postaja,

Prostorna distribucija osnovnih postaja s antenskim stupom je 1 stup u radijusu od 2000 m. Ova udaljenost vrijedi i kad se novi antenski stup postavlja u odnosu na postojeći.

Planirana gustoća osnovnih postaja bez samostojećeg antenskog stupa utvrđuje se na način da se dimenzioniraju sukladno potrebnom broju korisnika i davatelja usluga.

Svi predviđeni koridori su vidljivi iz kartografskog prikaza 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI i 2C - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV i PLINOOPSKRBA.

Unutar granica obuhvata UPU-a ne postoji instalacija kablanske televizije. Zbog potreba budućih korisnika, predviđena je instalacija kablanske televizije u svim ulicama.

Svi predviđeni koridori su vidljivi iz kartografskog prikaza 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI i 2C - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV i PLINOOPSKRBA.

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

Unutar urbanističkog plana uređenja postoje određene elektroenergetske instalacije i to :

- zračni dalekovod naponske razine 110 kV
- kabelski i zračni dalekovodi naponske razine 10 kV

Sukladno Odredbama Prostornog plana uređenja Grada Osijeka ("Sl.glasnik" Grada Osijeka br. 8/05.), članak 5, točke 3) i 210) postojeći zračni dalekovod naponske razine 110 kV planira se izmjestiti i kablirati u za to predviđeni koridori. Postojeći dalekovodi naponske razine 10 kV i niži ukidaju se i izmještaju u odgovarajuće koridore 10(20) kV u profilu ceste.

Zbog potrebe elektroenergetskog sustava, predviđeno je unutar urbanističkog plana izgraditi jednu transformatorsku stanicu naponske razine 110/10(20) kV. Položaj ove transformatorske stanice vidljiv je iz kartografskog prikaza. Za spajanje ove TS na postojeće VN 110 kV kablanske koridore, osiguran je koridor za VN 110 kV kabel do granice urbanističkog plana.

Za buduće potrebe korisnika ovog prostora, predviđen je određen broj transformatorskih stanica. Položaj tih transformatorskih stanica dat je orijentacijski i moguće ga je promijeniti. Transformatorske stanice bit će naponske razine 10(20) kV/0,4 kV.

Također, moguće je umjesto jednostruke transformatorske stanice električne snage do 1x1000 kVA postaviti dvostruku transformatorsku stanicu električne snage do 2x1000 kVA. Planirane transformatorske stanice mogu biti samostojeće i u sklopu objekta. Koridori za visokonaponske i niskonaponske kabele su dati u kartografskom prikazu 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI i 2D - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETSKI SUSTAV.

Ortogonalni koridori u odnosu na os ceste, koji spajaju transformatorske stanice s koridorima s druge strane ceste, mogu se pomicati ukoliko dolazi i do pomicanja položaja transformatorskih stanica. U koridoru elektroenergetike moguće je postaviti i samostojeće niskonaponske ormariće koji služe za napajanje potrošača.

Položaj i veličinu građevina na području obuhvata potrebno je uskladiti s Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV (sl.65/88, NN 24/97).

Javna rasvjeta planirana je uz sve prometnice i parkirališta.

Predviđena je rasvjeta sa stupovima visine od 4 do 10 m i s međusobnim razmakom od 10 do 40 m. Koridori za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV.

3.5.2.2. Plinska mreža

Cijelo područje obuhvaćeno ovim UPU-om planira se snabdjeti prirodnim zemnim plinom, kako je to prikazano na kartografskom prikazu 2C - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV I PLINOOPSKRBA.

Plinovodni rasplet u granicama obuhvaćenim ovim UPU-om, potrebno je izgraditi u predviđenim koridorima i prema danim poprečnim presjecima infrastrukturnih koridora na kartografskom prikazu 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI.

Plinsku mrežu spojiti uz postojeći srednjetačni plinovod koji prolazi niz Ulicu Sv. Leopolda Mandića.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrba

Vodovodni rasplet u granicama obuhvaćenim ovim UPU-om potrebno je izgraditi u predviđenim koridorima i prema danim poprečnim presjecima infrastrukturnih koridora kako je prikazano na kartografskim prikazima 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI i 2E - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Koncepcija odvodnje otpadnih voda definirana je «Generalnim rješenjem kanalizacije grada Osijeka s prigradskim naseljima „Hidroinženjering“, Ljubljana 1981 g. i „Idejnim rješenjem kanalizacije grada Osijeka“ Hidroinženjering Ljubljana 1980. g. kojim sve otpadne vode odlaze na centralni uređaj za pročišćavanje na ispust u Nemetin.

2003. g. PRONING DHI d.o.o. Zagreb izradio je „Model odvodnje sa idejnim projektom kanalizacijskog sustava grada Osijeka“ sa prilagodbama novim konceptijskim rješenjima, prilagođenim novim tendencijama i širenju grada prema kojem oborinske vode novih naselja ne opterećuju uređaj za prečišćavanje otpadnih voda, nego se upuštaju u obližnje otvorene kanale ili upuštaju u podzemlje preko upojnih bunara.

Sva tri rješenja ugrađena su u planove više razine.

Odvodnja oborinskih voda sliva kanala Petruš definirana je „Hidrološko-hidrauličkom i tehničkom analizom sliva kanala Petruš“ koju je izradio „Hidroing“ d.o.o. Osijek 2008. godine. Analiza obuhvaća cijeli sliv kanala Petruš, te se UPU-om rješava njegov manji dio.

Količina otpadnih voda i hidrauličko dimenzioniranje izvršit će se idejnim i glavnim projektom.

Planom su definirani koridori u kojima se rješava sanitarne odvodnja. Idejnim rješenjem, ovisno o fazama izgradnje, riješit će se način spajanja na kolektore i smjerovi tečenja sekundarne mreže.

Koncipirana je na način koji prikuplja otpadne vode i odvodi ih do kolektora Ulici sv. L. B. Mandića.

U infrastrukturnim koridorima, sanitarna odvodnja prolazi uvijek uz zonu izgradnje, te se vodi jednostrano ili dvostrano u odnosu na prometnicu unutar koridora, što je vidljivo u poprečnim presjecima koji su sastavni dio grafičkih priloga.

Odvodnja oborinskih voda, prema Hidroingovom elaboratu, odvodi se u kanal Trojac. Unutar infrastrukturnih koridora, oborinska odvodnja riješena je otvorenim kanalima, koji se vode jednostrano u odnosu na prometnicu.

Odvodnja oborinskih voda prihvaća i vode zone južno od obuhvata UPU-a. Odvodi oborinske vode od „S-ceste“, infrastrukturnim koridorima do kanala Trojac. Propust ispod Južne obilaznice do kanala Petruš potrebno je rekonstruirati prema povećanim zahtjevima odvodnje, a na južnom traku obilaznice potrebno je izvesti novi propust dimenzija prema podacima iz Hidroingove studije, te dodatnim hidrauličkim izračunima u idejnim i glavnim projektima.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje na području obuhvata UPU-a detaljnije su razrađeni u Odredbama za provođenje, a prikazani su na kartografskim prikazima 4.A i 4.B.

Područje obuhvata UPUa najvećim dijelom se sada koristi kao poljoprivrdno zemljište. Ovo većim dijelom neizgrađeno područje predviđeno je za izgradnju novih urbanih struktura u skladu s planiranom namjenom, oblikom korištenja, identitetom i urbanim naslijeđem te povezivanjem s postojećom izrađenom strukturom grada.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno–povijesnih i ambijentalnih cjelina

Na području obuhvata UPU-a ne nalaze se, sukladno posebnim propisima, zaštićene prirodne vrijednosti i nepokretna kulturna dobra.

3.6.3. Mjere zaštita od požara, ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

Mjere zaštite od požara, ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš za područje UPU-a, kao i za cijelo područje grada Osijeka provodit će se sukladno Programu zaštite okoliša za područje Županije.

Intervencije u zaštiti okoliša provodit će se sukladno Planu intervencija u zaštiti okoliša za područje Županije, kojim će se utvrditi vrste rizika i opasnosti, postupak i mjere za ublažavanje i uklanjanje neposrednih posljedica štetnih za okoliš, subjekte za provedbu mjera te odgovornost i ovlaštenja u svezi s provedbom.

Obveza provođenja procjene utjecaja na okoliš odnosi se na sve zahvate za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš sukladno posebnom propisu.

Prostor i sadržaji unutar obuhvata UPU-a izloženi su utjecaju buke uslijed rubnih izvora koji se nalaze uz sjevernu i južnu granicu obuhvata, te uslijed intrazonske ceste koja je planirana sredinom obuhvata u smjeru istok – zapad, a koja sadrži javni autobusni prijevoz.

Osim toga, sadržaji koji se budu realizirali unutar obuhvata plana trebaju biti usklađeni sa Zakonom o zaštiti od buke (NN 17/90.) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 37/90.).

Uz poduzete i planirane mjere zaštite i sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš potrebno je provoditi sustavna mjerenja kojima se prati postojeće stanje i na osnovi kojih bi se procijenila moguća štetna djelovanja kao i mjere za njihovo smanjenje ili otklanjanje.

Područje obuhvata UPU-a nalazi se unutar područja na kojem je organizirano uklanjanje svih vrsta otpada, s tim da unutar obuhvata plana nisu predviđene lokacije odlagališta otpada, ali su mogući i poželjni EKO – otoci, koji se smještaju unutar javnih površina, a mikrolokacija EKO – otoka mora se utvrditi posebnim elaboratom.

Komunalni otpad nužno je razdijeliti na mjestu nastanka na korisne, štetne i ostale otpatke.

Biorazgradivi otpad potrebno je prikupljati odvojeno od ostalih vrsta otpada, a preostali kućni otpad prikupljati u posebnim posudama.

POPIS PROPISA KORIŠTENIH PRI IZRADI PROSTORNOG PLANA

- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN br. 76/07.)
- Zakon o poljoprivrednom zemljištu (NN br. 66/01, 87/02, 48/05. i 90/05.)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN br. 36/95, 109/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04.)
- Zakon o zaštiti okoliša (NN br. 110/07.)
- Zakon o zaštiti zraka (NN br. 178/04, 110/07, 60/08.)
- Zakon o vodama (NN br. 107/95, 150/05.)
- Zakon o zaštiti prirode (NN br. 70/05.)
- Zakon o zaštiti od buke (NN br. 20/03.)
- Zakon o otpadu (NN br. 178/04, 111/06, 60/08.)
- Zakon o javnim cestama (NN br. 180/04.)
- Zakon o telekomunikacijama (NN br. 122/03, 158/03, 60/04, 70/05.)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04.)
- Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN br. 151/05.)
- Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš (NN br. 59/00, 136/04.)
- Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85, 42/86.)
- Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94, 55/94, 142/03.)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i radovima (NN br. 101/07.)
- Pravilnik o autobusnim stajalištima (NN br. 119/07.)
- Uredba o određivanju zahvata u prostoru i građevina za koje Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva izdaje lokacijsku i/ili građevinsku dozvolu (NN br. 116/07.)
- Uredba o proglašenju ekološke mreže (NN br. 109/07.)
- Odluka o komunalnom redu („Sl. glasnik“ Grada Osijeka br. 5/96, 4/00, 7a/00, 6/02, 2/03, 3/07.)
- Odluka o zaštiti izvorišta „Crpilište Vinogradi“ („Županijski glasnik“ br. 13/06.)
- Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (NN br. 54/08.)
- HRN U.54.234 – Označavanje mjesta za parkiranje
- HRN U.C1.023 – Elementi poprečnog profila – pješačke staze
- HRN U.C1.025 – Elementi poprečnog profila – biciklističke staze

SAŽETAK ZA JAVNOST

Izrada Urbanističkog plana uređenja područja između Južne obilaznice i „S“ ceste u Osijeku određena je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.) i Generalnim urbanističkim planom Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.), a povjerena je Zavodu za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek.

Izradi UPU-a prethodila je izrada Studije prostornog uređenja gospodarske zone „JUG“ u Osijeku (ZUIO, 2006.g.).

Prostorni obuhvat UPU-a utvrđen je GUP-om grada Osijeka («Službeni glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka («Službeni glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.), a obuhvaća prostor površine cca 108 ha smješten u zapadnom dijelu grada, udaljen cca 3,5 km od središta grada.

Prostor obuhvaćen UPU-om, kao neizgrađeni prostor, predstavlja značajan kompleksni razvojni prostor grada u kojem se planira nova izgradnja.

UPU-om je utvrđena namjena, uvjeti i način gradnje te uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina uvažavajući i sprečavajući moguća nepovoljna djelovanja na okoliš.

Godišnjim programom utvrditi će se etapnost izvođenja i uređenja površina.

Program gradnje i uređenja površina treba se odvijati etapno uz nekoliko osnovnih usmjerenja:

- preuzimanje zemljišta i formiranje koridora intrazonske ceste,
- formiranje koridora za ostale prometnice unutar obuhvata plana
- izgradnja komunalne infrastrukture:
 - vodoopskrbe i odvodnje
 - elektroenergetskog sustava (NN, VN, trafostanice, javna rasvjeta)
 - plinoopskrbe
 - telekomunikacijskog sustava
- izmještanje postojećih infrastrukturnih instalacija u javne koridore
- uređenje javnih zelenih površina
- rješavanje imovinsko – pravnih odnosa

Planom namjene površina UPU-a, a u skladu s dokumentom prostornog uređenja šireg područja (GUP) i Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98; 39/04. i 45/04.) predviđene su slijedeće namjene prostora, koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. „KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA“:

- gospodarska namjena – (G)
Na površinama gospodarske namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - proizvodne građevine
 - poslovne građevine
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - javne i društvene građevine (predškolske, zdravstvene)
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- proizvodna namjena – (I)
Na površinama proizvodne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - proizvodne građevine
 - poslovne građevine, uredske
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- poslovna namjena – (K)
Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
 - poslovne građevine
 - ugostiteljsko – turističke građevine
 - sportsko – rekreacijske građevine
 - zaštitne zelene površine.

- športsko-rekreacijska namjena – (R)
Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori u funkciji sporta i rekreacije:
 - športske dvorane i druge zatvorene športske građevine (bazeni, streljane, kuglane, i sl.)
 - otvorene športske građevine i površine (stadioni, bazeni, igrališta i sl.)
 - izdvojene građevine koje upotpunjuju osnovnu djelatnost (trgovine, ugostiteljske i osobne usluge) ukupne građevinske (bruto) površine do 150 m²/ha cjelovite uređene športsko – rekreacijske površine građevne čestice
 - zaštitne zelene površine.

- zaštitne zelene površine (Z)
Zaštitne zelene površine oblikovane su radi zaštite krajobraza i okoliša.

- površine infrastrukturnih sustava - (IS)
Na površinama infrastrukturnih sustava mogu se graditi građevine, uređaji i mreže infrastrukturnih sustava:
 - prometni sustav
 - energetske sustav
 - vodnogospodarski sustav

Namjena površina	planirano UPU-om	
	površina (ha)	% ukupne površine
gospodarska namjena (G)	38,46	36
proizvodna (I)	18,60	17
poslovna (K)	19,45	18
športsko-rekreacijska (R)	13,07	12
zaštitne zelene površine (Z)	3,40	3
površine infrastrukturnih sustava (IS)	14,97	14
UKUPNO:	107,95	100 %

Namjena površina	prostorni pokazatelj	
	G _{ig} max.	K _{is} max.
gospodarska namjena (G)	0,5	3,0
proizvodna (I)	0,5	2,5
poslovna (K)	0,5	3,5
športsko-rekreacijska (R)	0,5	2,5

Područje unutar obuhvata UPU-a bit će opremljeno prometnom i komunalnom infrastrukturom sukladno uvjetima iz GUP-a grada Osijeka.