


# IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA

## SREDIŠTE RETFALE



Zagreb, srpanj 2007.

URBA  
NIST  
ICA

<b>GRAD OSIJEK</b>	
<b>IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA "SREDIŠTE RETFALE"</b>	
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 05/06)	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja "Središte Retfale": Službeni glasnik Grada Osijeka broj 04/07
Javna rasprava objavljena je: 11. travnja 2007. u Glasu Slavonije	Javni uvid održan: od 18.04.2007. do 02.05.2007. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  ..... Aleksandra Čulin, dipl.ing.građ.
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) broj suglasnosti klasa: 406-01/07-01/1 ur.br.: 2158/01-01/01-07-05 datum: 15. lipanj 2007.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>URBANISTICA d.o.o.</b> Zagreb, Đorđićeva 5, tel.(01) 49 23456, fax (01) 49 23465	
	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba :  ..... Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Kordinator plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.	
Stručni tim u izradi plana: 1. Marta Valašek, dipl.ing.arh. 2. Tihomir Viderman, dipl.ing.arh.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela:  ..... Branimir Glavaš, dipl.iur.
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:  ..... ime, prezime i potpis	Pečat nadležnog tijela:

## Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja "Središte Retfale"

**NARUČITELJ:** **OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD OSIJEK**

Gradonačelnik: Anto Đapić, dipl.iur.

Koordinator plana: Aleksandra Čulin, dipl.ing.građ.

---

**IZVRŠITELJ:** **URBANISTICA d.o.o.**

Odgovorna osoba: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Koordinator plana: Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana: Marta Valašek, dipl.ing.arh.  
Tihomir Viderman, dipl.ing.arh.

## SADRŽAJ

**Dokumentacija o tvrtki Urbanistica d.o.o.**

- Izvadak iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu za tvrtku Urbanistica d.o.o. za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja;
- Rješenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o davanju suglasnosti za obavljanje svih stručnih poslova prostornog uređenja tvrtki Urbanistica d.o.o, od 20. prosinca 2006. godine;
- Rješenje Hrvatske komore arhitekata i inženjera u graditeljstvu o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata za Jasminku Pilar - Katavić, dipl.ing.arh. od 16. studenog 1999. godine.

Stranica

**I. OBRAZLOŽENJE**

<b>UVOD</b>	6
<b>1. POLAZIŠTA</b>	7
<b>1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana</b>	7
1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti	7
1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost	8
1.1.3. Obveze iz planova šireg područja	10
1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora	13
<b>2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA</b>	14
<b>2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta</b>	14
<b>2.2. Detaljna namjena površina</b>	15
2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina i planiranih građevina	18
<b>2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža</b>	20
2.3.1. Promet	20
2.3.2. Telekomunikacije	21
2.3.3. Vodoopskrba	21
2.3.4. Odvodnja	22
2.3.5. Elektroopskrba i javna rasvjeta	23
2.3.6. Plinoopskrba	24
<b>2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina</b>	25
2.4.1. Uvjeti i način gradnje	27
2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti	28
<b>2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš</b>	28

**II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA	30
2. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA	31

<b>2.1. Veličina i oblik građevnih čestica</b>	31
<b>2.2. Veličina i površina građevina</b>	31
<b>2.3. Namjena građevina</b>	34
<b>2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici</b>	34
<b>2.5. Oblikovanje građevina</b>	34
<b>2.6. Uređenje građevnih čestica</b>	35
<b>3. NAČIN OPREMANJA ZEMLJIŠTA PROMETNOM, ULIČNOM I TELEKOMUNIKACIJSKOM INFRASTRUKTURNOM MREŽOM</b>	35
<b>3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže</b>	35
3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja	36
3.1.2. Sabirne i ostale ulice	36
3.1.3. Površine za javni prijevoz	36
3.1.4. Javna parkirališta	37
3.1.5. Pješačke površine	37
<b>3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže</b>	39
<b>3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže</b>	40
4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA	43
5. UVJETI I NAČIN GRADNJE	43
6. MJERE PROVEDBE PLANA	45
7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ	46
8. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA PROTIVNIH PLANU	46

## POPIS KARTOGRAFSKIH PRIKAZA

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA
2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
  - 2A PROMET
  - 2B TELEKOMUNIKACIJE
  - 2C VODOOPSKRBA
  - 2D ODVODNJA
  - 2E ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA
  - 2F PLINOOPSKRBA
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
4. UVJETI GRADNJE
  - 4A GRAĐEVNE ČESTICE
  - 4B REGULACIJSKI PRAVCI
  - 4C NAMJENA, BROJ ETAŽA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI
  - 4D OBVEZNI GRAĐEVNI PRAVCI
  - 4E UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

## I. OBRAZLOŽENJE

## UVOD

Odlukom Gradskog vijeća Grada Osijeka 19. travnja 2000. donesen je "Detaljni plan uređenja središta Retfale" (Službeni glasnik Grada Osijeka 02/00), s ciljem definiranja kvalitetnih oblikovnih i funkcionalnih rješenja u prostoru sekundarnog gradskog centra. U izradi "Detaljnog plana uređenja središta Retfale" (u nastavku: Plan) korišteni su prostorni planovi PPO Osijek i GUP "Osijek 2000.", te Projektni program za izradu Detaljnog plana uređenja "Središte Retfale" Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Osijeka.

Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o Detaljnom planu uređenja središta Retfale Gradsko vijeće donijelo je 15. prosinca 2000. (Službeni glasnik Grada Osijeka 07/00). Navedenom odlukom promijenjeni su detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina za čestice broj 12, 16 i 24, te uvjeti za oblikovanje krovnih ploha svih građevina u obuhvatu Plana.

Gradsko vijeće Grada Osijeka 7. srpnja 2003. donijelo je Odluku o donošenju Izmjena i dopuna "Detaljnog plana uređenja središta Retfale" (Službeni glasnik Grada Osijeka 06/03). Izmjenama i dopunama Plana prilagođena je planirana parcelacija zatečenim vlasničkim odnosima i mogućnostima gradnje, promijenjena je namjena i uvjeti izgradnje pojedinih građevina, ispravljene su neusklađenosti tekstualnog dijela plana s grafičkim dijelom plana, zamijenjene su osnovne geodetske podloge grafičkog dijela plana ažuriranom podlogom te su usklađeni kartografski prikazi grafičkog dijela plana s ažuriranom podlogom. Iako Izmjenama i dopunama Plana nije mijenjan koncept Plana, izrađeni su novi kartografski prikazi, te su u cjelosti donesene nove Odredbe za provođenje, a Odredbe za provođenje Odluke o donošenju "Detaljnog plana uređenja središta Retfale" (Službeni glasnik Grada Osijeka 02/00, 07/00) stavljene su van snage.

Izradi ovih izmjena i dopuna Plana pristupilo se zbog potrebe za redefiniranjem uvjeta za izgradnju stambeno - poslovne građevine na čestici 11 (k.č. 211/2, 211/3 i 212/1). Kako je većina planiranih zahvata unutar obuhvata Plana izgrađena, logično je da se i preostali zahvati dovrše prema odredbama Plana, bez da se mijenjaju njegova osnovna prostorna koncepcija, polazišta, ciljevi i smjernice.

Površina i obuhvat Plana se ne mijenjaju. Površina obuhvata Plana iznosi 3,41 ha, a određena je granicom obuhvata koja prati vanjske granice sljedećih parcela: na S-Z parcele k.č. 274, k.č. 273, k.č. 316, k.č. 217, k.č. 4312/3, k.č. 207/1, k.č. 207/2, k.č. 207/3; na S-I parcele k.č. 209, k.č. 211/2, k.č. 213; na J-I parcele k.č. 4311, k.č. 770, k.č. 771, k.č. 767, k.č. 763, k.č. 759/1; na J-Z parcele k.č. 749/2, k.č. 748/1, k.č. 748, k.č. 750. Planirani broj stanovnika unutar obuhvata Plana je 445, uz planiranu gustoću stanovništva ( $G_{nst}$ ) od približno 130 st./ha.

Predmet ovih izmjena i dopuna Plana su promjena namjene i uvjeta gradnje građevina na planskoj čestici broj 11. Planska čestica broj 11 određena je važećim Planom. U kartografskom prikazu 2c VODOOPSKRBA izmijenjena je oznaka u međuvremenu izgrađenog vodoopskrbnog cjevovoda na istočnoj strani Petefijeve ulice iz "planirani vod" u "postojeći vod", te je ucrtan novi planirani vod južnom stranom Strossmayerove ulice.

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu Plana

Područje obuhvaćeno Planom nalazi se u okviru Gradskog kotara Retfala koji ima 20-tak tisuća stanovnika.

Prevladavajuće individualno stanovanje, u okviru kojeg je relativno slabo razvijena mreža opskrbnih, trgovačkih i servisnih usluga, stvara potrebu za organizacijom gradskog podcentra koji će zadovoljiti znatne trgovačke, ugostiteljske i servisne potrebe stanovnika Kotara. S obzirom na prostorni položaj, lokaciju zdravstvene stanice i škole, te izgrađene višestambene zgrade koje ovom području Retfale daju određen stupanj urbaniteta, prostor obuhvaćen Planom definiran je kao prostor budućeg sekundarnog gradskog središta.

Područje obuhvaćeno Planom je gotovo u potpunosti izgrađeno i opremljeno komunalnom infrastrukturom; kanalizacijom, vodovodom, plinovodom, toplovodom, te elektroenergetskom i telekomunikacijskom infrastrukturom.

Prostornu organizaciju određuje glavna gradska ulica - Ulica J.J. Strossmayera, sa 4 kolne trake i dva tramvajska kolosjeka, te stambeno-sabirne ulice (Ulica P. Šandora i Lj. Posavskog) koje se iz smjera sjevera i juga priključuju na Strossmayerovu ulicu.

S istočne strane Ulice Lj. Posavskog izgrađena je višestambena četverokatna zgrada i nova jednokatna zgrada s potkrovljem trgovačke namjene, a na javnoj površini između ceste i pločnika smještena je neplanski organizirana i privremeno locirana, improvizirana zelena tržnica s nizom montažnih građevina. Sa zapadne strane Ulice Lj. Posavskog nalazi se Dom zdravlja "Retfala". Na južnoj strani Strossmayerove ulice izgrađene su prizemne kuće, stambene i poslovne namjene, lošeg građevinskog stanja, a na sjevernoj strani je započeo proces rekonstrukcije, zamjenskom izgradnjom stambenih i poslovnih zgrada. Uz raskrižje Strossmayerove ulice i Ulice P. Šandora nalazi se benzinska postaja. U sjeverozapadnom dijelu područja obuhvaćenog Planom smješteno je Dobrovoljno vatrogasno društvo Retfala (DVD), te Gradski kotar koji koristi prostorije prizemne ulične zgrade i pomoćnih građevina u dvorištu.

Športsko-rekreacijski sadržaji (jedno poddimenzionirano košarkaško igralište i dječje igralište) locirani su u jugoistočnom dijelu područja obuhvaćenog Planom.

#### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Za područje obuhvaćeno Planom karakteristični su procesi rekonstrukcije koji su započeli na cijelom potezu Strossmayerove ulice.

Prizemne obiteljske kuće ruralnih obilježja postupno se zamjenjuju novim građevinama. Nove obiteljske zgrade pretežito su jednokatne, a višestambene se grade visine do P+4.



Nove zgrade grade se na mjestu postojećih ili se uvlače od regulacijskog pravca na dubinu do 5,0 m. Građevni pravci zgrada javne namjene (zdravstvena stanica, škola) uvučeni su od regulacijskog pravca. Često se u ovakvim zamjenskim građevnim intervencijama izvode lokali u prizemlju stambenih zgrada.

Nova stambena naselja s višestambenim zgradama locirana su uglavnom u južnom dijelu Kotara, a višestambena zgrada u južnom dijelu područja obuhvaćenog Planom predstavlja završetak poteza niza četverokatnica uz Ulicu Lj. Posavskog.

Naslijeđena rubna izgradnja u neskladu je sa značajem i funkcijom Strossmayerove ulice, koja predstavlja glavni zapadni ulazni pravac u grad, a novom izgradnjom nisu stvorene nove arhitektonske i ambijentalne vrijednosti. Osim zaštićene stambene kuće - trščare, koja je bila izgrađena na kč.br. 756 (kućni broj 197.) i koja je srušena prilikom gradnje Doma zdravlja, na ovom području ne postoje zaštićeni objekti. Tradicionalni element ambijentalne vrijednosti predstavlja jedino kip Sv. Florijana, zaštitnika vatrogasaca, lociran ispred zgrade DVD Retfala, a u njegovoj blizini uz Ulicu J.J. Strossmayera postoji i zavjetni križ.

#### *1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost*

Na području obuhvaćenom Planom osnovni prometni sustav je u cjelosti definiran postojećim prometnicama. Strossmayerova ulica u funkciji je glavne gradske ceste, ima izgrađen četverotračni kolnik i tramvajsku prugu smještenu izvan kolnika. Ulica Š. Petefija i Lj. Posavskog koje se priključuju na Strossmayerovu ulicu u funkciji su sabirnih ulica i uređene su kao dvotračne dvosmjerne ceste.

Promatrano križanje je semaforizirano, a osnovni mu je nedostatak smaknuti spoj dvije sabirne ceste na glavnu cestu. To negativno utječe prvenstveno na sigurnost prometnih tokova. Osim toga u zoni obuhvata Plana prisutna su još dva značajna prometna problema. Prvi je neodgovarajući smještaj benzinske postaje koja je locirana uz kolnik Ulice Š. Petefija, a drugi je kao i u većini gradova - problem prometa u mirovanju. To je naročito izraženo u zoni sadašnje tržnice u koridoru Ulice Lj. Posavskog. Iako postoji parkiralište istočno od postojećih višestambenih zgrada, ono je većim dijelom neiskorišteno.

U okviru područja obuhvaćenog Planom smještene su i dva tramvajska stajališta. Postojeće lokacije stajališta dobro su odabrane, te se mogu zadržati i u planiranom rješenju.

Pješačke staze izgrađene su obostrano u svim promatranim uličnim profilima. Na području obuhvaćenom Planom nema izgrađenih biciklističkih staza.

Postojeća telekomunikacijska mreža na ovom području sadržava distribucijsku kablensku kanalizaciju (DTK) s kablenskim kućnim priključcima, te dijelom zračne vodove. Distribucijska kablenska kanalizacija izgrađena je na pojedinim dijelovima Strossmayerove ulice, te u dijelovima ulica Lj. Posavskog i P. Šandora. Zračni vodovi vode samo po pojedinim starijim stambenim zgradama.

Postojeći vodovi vodoopskrbnog sustava predstavljaju dobru osnovu za sve buduće intervencije u prostoru.

Vodovi vodoopskrbne mreže postavljeni su u:

- J.J. Strossmayera, sjevernom stranom u profilu  $\Phi$  200 mm,
- J.J. Strossmayera, južnom stranom u profilu  $\Phi$  200 mm,
- Šandora Petefija, zapadnom i istočnom stranom u profilu  $\Phi$  200 mm,
- Ljudevita Posavskog, zapadnom stranom u profilu  $\Phi$  150 mm,
- Ljudevita Posavskog, istočnom stranom u profilu  $\Phi$  100 mm,
- Plješivičkom ulicom, sjevernom stranom u profilu  $\Phi$  100 mm.

Tlakovi u mreži odgovarajući su tlakovima u sustavu, a oni ponekad nisu dostatni pa u pojedinim razdobljima (ljeti) na višim etažama postoje problemi s opskrbom.

Zatečeni sustav za odvođenje otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda mješovitog je tipa. Glavni odvodnik prostora (kolektor) položen je Strossmayerovom ulicom u profilu  $\Phi$  90/135 cm, te prema njemu gravitira kanalski vod Ulice Ljudevita Posavskog i na njega priključeni vod Plješivičke ulice. Vrlo je vjerojatno da je na kolektor Strossmayerove ulice priključen i vod Ulice P. Šandora koji je profila  $\Phi$  60/90 cm. Sekundarni odvodnik prostora obuhvaćenog Planom je kanalski vod položen istočnom stranom, neposredno uz parkiralište i groblje. Vod je profila 80 cm, a niveleta je usmjerena prema jugu i vodu u Kozjačkoj ulici. Taj vod u budućnosti treba preuzeti ulogu rasteretnog voda kolektora Strossmayerove ulice. Sjevernom stranom Strossmayerove ulice, paralelno s kolektorom, položen je vod  $\Phi$  40/60 cm.

Elektroenergetsku mrežu čine samo građevine na distribucijskim naponskim razinama i to od 10 kV i 0,4 kV, te javna rasvjeta. Na 10 kV naponskoj razini elektroenergetska mreža sadrži dvije kabelaške trafostanice (KTS) s pripadajućim spojnim 10 kV kablaskim dalekovodima. Niskonaponska 0,4 kV mreža sadržava kablaski rasplet iz obje trafostanice do okolnih zgrada, te pogodno odabranih obiteljskih zgrada. Od obiteljskih stambenih zgrada do okolnih korisnika koristi se još zračna mreža vođena po krovovima s krovnim stalcima.

Javna rasvjeta izgrađena je u svim ulicama unutar obuhvata Plana s podzemnim kablaskim vodovima i stupovima javne rasvjete. U Strossmayerovoj ulici javna rasvjeta ostvarena je postavljanjem stupova visine 10-12 m s prosječnim razmakom stupova 34 m u dvostranom paralelnom rasporedu. U ulicama Lj. Posavskog i P. Šandora postavljeni su stupovi visine 8-10 m s prosječnim razmakom stupova 32 m u jednostranom rasporedu. Ostale ulice i nogostupi osvijetljeni su postavljanjem stupova visine 3-4 m u jednostranom rasporedu.

Područje središta Retfale plinificirano je s dva nivoa tlaka: srednjim (3 bar) i niskim (100 mbar). Vodovi srednjetačne mreže položeni su u Ulici Ljudevita Posavskog (istočna strana ulice) te u Strossmayerovoj ulici - u istočnom dijelu obostrano, a u zapadnom samo s južne strane ulice. Od križanja Strossmayerove i Petefijeve pruža se vod u pravcu DRS-e 324 koja je sjevernije od obuhvata Plana. Preko plinovoda u Strossmayerovoj ulici zgrade su priključene direktno u srednjetačni sustav, dok su sve ostale zgrade priključene na niskotlačnu mrežu 100 mbar. Na križanju Ulice Lj. Posavskog i Plješivičke smještena je distribucijsko-redukcijska stanica (DRS) 321 3/0, 1 bar koja se napaja s 3 barskog voda u Ulici Lj. Posavskog. Na ovaj plinovod, kao i onaj

u Petefijevoj nije priključena ni jedna zgrada, već služe samo za opskrbu DRS-a plinom.

Vodovi niskotlačne mreže (100 mbar) se unutar područja obuhvaćenog Planom pojavljuju iz pravca triju DRS-a: zgrade u Ulici Šandora Petefija pokrivene su iz pravca DRS-a 324, zgrade u Plješivičkoj i zapadnoj strani Ulice Lj. Posavskog iz pravca DRS-e 321, te zgrade s istočne strane Ulice Lj. Posavskog iz DRS-e 311. Unutar obuhvata je oko 450 m srednjetačnog plinovoda te oko 300 m niskotlačnog plinovoda.

### 1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Za područje obuhvaćeno Detaljnim planom važeći planovi šireg područja su:

- Generalni urbanistički plan Grada Osijeka (Službeni glasnik Općine Osijek 07/88), te Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 04/97),
- Prostorni plan Općine Osijek s izmjenama i dopunama (Službeni glasnik Općine Osijek 12/79, 08/84, 07/88, 05/89, 12/89 i 06/92).

### Obveze iz GUP-a Grada Osijeka

Generalnim urbanističkim planom Grada Osijeka su za područje obuhvata Plana utvrđene sljedeće obveze:

- osnovna namjena prostora je mješovita namjena, koja može sadržavati prostore za stanovanje, rad, javne namjene, prateće sadržaje, druge sadržaje i prometne površine,
- građevne čestice za javne namjene mogu biti površine do 1,0 ha,
- u jugoistočnom dijelu područja obuhvaćenog Planom planirana je lokacija sportskih sadržaja,
- potez uz Ulicu J.J. Strossmayera utvrđen je kao potez urbaniteta na kojem je obvezna:
  - gradnja lokala u prizemlju novih objekata,
  - gradnja objekata javne namjene: hotela, robnih kuća, dvorana i sl.,
  - određivanje građevinske linije objekata u pravilu na regulacijskoj liniji i
  - gradnja pločnika uz objekt,
  - određivanje ulaza u objekte s ulice odnosno trga,
  - uređivanje trgova, ulica i manjih parkova tako da budu ugodni za boravak ljudi.
- planirani oblik intervencije je urbana obnova, te urbana afirmacija područja južno od Ul. J.J. Strossmayera i istočno od Ul. Lj. Posavskog.
- Oblik intervencije urbanom obnovom će se realizirati:
  - postepenom transformacijom prostora, očuvanjem dijela ulica, rušenjem pojedinačnih dotrajalih objekata, njihovom zamjenom, gradnjom na raspoloživim neizgrađenim prostorima, oblikovanjem na osnovi postojećih trgova, ulica i zelenila, uređenjem potkrovlja za stanovanje,

- uređenjem parkova, opremanjem prostora lokalnom mrežom infrastrukture, očuvanjem dijela objekata i urbane opreme koji su tradicijski znakovi u tom prostoru.
- Oblik intervencije urbanom aformacijom će se realizirati:
  - izgradnjom pratećih sadržaja prema planovima koji su poslužili za izgradnju novih naselja u sklopu kojih su ovi sadržaji uglavnom bili predviđeni, ali nisu realizirani,
  - izgradnjom pratećih sadržaja na bazi revidiranih provedbenih planova i lokacijskih dozvola,
  - osiguranjem pratećih sadržaja putem adaptacija i promjena namjene postojećih prostora.
- u Rajonu III Retfala planirana je prosječna gustoća stanovanja od 75 st/ha,
- područje uz Ul. J.J. Strossmayera utvrđeno je kao područje s povećanom bukom i zagađenjem,
- prema članku 24. Odredaba za provođenje (Službeni glasnik Općine Osijek 04/87) na području obuhvata Plana nalazi se registrirani etnološki objekt - kuća trščara u Strossmayerovoj ulici br. 197. (prema starijim katastarskim podlogama kuća br. 197., je bila izgrađena na k.č. 756, sjeveroistočno od Doma zdravlja, gdje su danas zelene i pješačke površine),
- ovisno o vrstama i namjeni objekata mora se osigurati gradnja i uređenje parkirališta odnosno mjesta u garažama i to:

Broj mjesta na 1.000 m<sup>2</sup> brutto izgrađenije površine

Vrsta objekata	Normalna vrijednost	Lokalni uvjeti
Objekti za stanovanje	11	8 - 14
Trgovine	30	20-40
Drugi objekti za rad	15	10-20
Ugostiteljski objekti	40	30-60

U područjima obiteljskih kuća mora se osigurati po jedno mjesto za parkiranje osobnog vozila na parkiralištu ili u garaži.

Za domove zdravlja potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto na 4 zaposlena.

U dijelovima grada s pretežito višeetažnom izgradnjom i u slučaju da se isto parkiralište namjenjuje objektima za koje ne postoji mogućnosti korištenja u različitim vremenskim periodima, primjenjuju se maksimalni kriteriji,

Plješivičkom ulicom predviđen je jedan od glavnih poprečnih pješačkih koridora,

Za kretanje pješaka potrebno je osigurati prostor širine koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika i koja je u načelu višekratnika širine 0,75 m, u pravilu ne uži od 1,5 m, a minimalno 1,0 m.

### Obveze iz Prostornog plana Općine Osijek

Uvjeti gradnje za obiteljske građevine utvrđeni su Odredbama za provođenje Prostornog plana Općine Osijek, iz kojih slijede sljedeće obveze:

- na jednoj građevinskoj parceli može se graditi samo jedan stambeni objekt, te pomoćni, gospodarski i manji poslovni objekt koji sa stambenim objektom čini funkcionalnu cjelinu.
- U sklopu stambenog objekta može se nalaziti poslovni prostor.
- minimalna veličina građevinske parcele za izgradnju slobodnostojećih prizemnih i jednokatnih stambenih objekata je 170,0 m<sup>2</sup>,
- bruto izgrađenost kod slobodnostojećeg sistema je 40%,
- stambeni objekti Po+P+1+Pot., mogu imati maksimalnu visinu vijenca 7,20 m,
- pomoćni i poslovni objekti mogu biti najviše visine prizemlja. Visina vijenca za pomoćne objekte je od 2,30 do 3,20 m, a za poslovne maksimum 4,20 m,
- udaljenost slobodnostojećih i poluugrađenih objekata do susjedne parcele, ako nije javna, može biti najmanje 3,0 m, ako se prema toj međi izvode otvori, odnosno 1,0 m, ako se prema toj međi ne izvode otvori,
- otvorima se ne smatraju stijene od staklene opeke i kopilit stakla te ventilacijski otvori veličine do 15 cm,
- bočna strana balkona ili terase koji se nalaze na međi parcele mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini najmanje 1,80 m od poda balkona ili terase,
- kose krovne plohe objekta izgrađenog na međi građevinske parcele ne smiju imati pad prema susjednoj parceli,
- nadograđivati se mogu samo ulični stambeni objekti i to nad ukupnim gabaritom objekta i u dubini max. od građevinskog pravca 15,00, pod uvjetom da se prethodno ispita nosivost tla i glavnih konstruktivnih zidova elemenata,
- dogradnja postojećeg uličnog objekta prema dvorištu dozvoljava se do visine prizemlja uličnog dijela objekta s podrumom i potkrovljem.

#### 1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Prostorni kapaciteti obuhvaćenog područja u smislu neizgrađenog prostora su minimalni, dok je bonitet postojeće gradnje vrlo niskog stupnja.

Mogućnosti zamjenske gradnje objekata većih kapaciteta i adekvatnih namjena su otežane zbog usitnjene parcelacije i velikog broja vlasnika, osobito na parcelama na kojima su dvorišne pomoćne zgrade adaptirane u stambene.

Iz istih razloga je otežana i mogućnost zadovoljavanja parkirališnih potreba za planirani gradski podcentar. Ukoliko se predvidi rješavanje parkirališnog prostora na pješačkoj udaljenosti od planiranih sadržaja, moguće je uklopiti znatne kapacitete javnih i višestambenih sadržaja proširenjem i stavljanjem u funkciju jugoistočno lociranog postojećeg parkirališta.

Postojeća telekomunikacijska mreža svojim opsegom izgradnje, te izgrađenim kapacitetima ne zadovoljava u potpunosti ni sadašnje potrebe. Obzirom na planirani opseg izgradnje bit će nužno izvršiti njezinu rekonstrukciju i dogradnju u skladu s novom tehnologijom u telekomunikacijama, kako ne bi bila ograničavajući čimbenik uređenja prostora.

Vodovi vodoopskrbnog sustava različitog su profila. Budući je na višim etažama postojećih višestambenih građevina uočen problem opskrbe u određenim vremenskim razdobljima to je za očekivati da će se izgradnjom novih građevina i priključkom novih potrošača, stanje u opskrbi još pogoršati. Stoga opskrba vodom, a osobito protupožarna obrana mogu predstavljati ograničenje normalnog življenja, ukoliko se dodatnim zahvatima stanje ne poboljša.

Postojeći sustav odvodnje otpadnih sanitarnih i oborinskih voda na području obuhvaćenom Planom dio je odvodnog sustava grada. Kako su pojedini vodovi tog sustava rađeni za stanje i obuhvat koji je danas znatno uvećan postoje problemi s tranzitnim količinama vode, pa kod oborina velikog intenziteta dolazi do tečenja pod tlakom i izlivanja vode u niže etaže (podrume i sl.). Unatoč tome, ocjena je da se nove građevine i sadržaji mogu priključiti na odvodni sustav, te odvodnja nije ograničavajući element osobito ukoliko se u skoroj budućnosti realizira južni kolektor čijom izgradnjom bi se dio voda mogao preusmjeriti prema njemu.

Postojeća elektroenergetska mreža na području obuhvaćenom Planom približila se krajnjoj granici mogućnosti zadovoljavanja elektroenergetskih potreba postojećih potrošača. Obzirom na planirani opseg izgradnje, postojeću elektroenergetsku mrežu potrebno je rekonstruirati i proširiti u skladu s potencijalnom veličinom konzuma kako ne bi bila ograničavajući čimbenik uređenja prostora. Postojeću kabelsku trafostanicu potrebno je izmjestiti, jer na postojećoj lokaciji predstavlja i fizičko ograničenje uređenju prostora.

Javna rasvjeta je relativno nova i daje potrebnu razinu osvjetljavanja kolnika i nogostupa. Potrebne rekonstrukcije i dogradnje vezane su uz preuređenje prostora, te podizanju standarda osvjetljavanja javnih površina.

Postojeća plinoopskrbna mreža, uz produženje postojećih plinovoda, omogućava priključak planiranih građevina.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Projektom programom za izradu Plana, izrađenim u Upravnom odjelu za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša, utvrđene su sljedeće osnovne smjernice za izradu Plana:

*"Prostor je obuhvaćen Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka ("Službeni glasnik" općine Osijek, broj 7/88. i 12/89. i "Službeni glasnik" Grada Osijeka, broj 4/97.), kojim je određen oblik intervencije u tom prostoru "B1" - "URBANA OBNOVA" i "B2" - "URBANA AFIRMACIJA" s označenim "potezima urbaniteta" i "mješovitom namjenom", čime su ujedno definirane buduće intervencije u prostoru i koncepcija funkcionalnog rješenja rekonstrukcije prostora tog budućeg gradskog podcentra.*

*Treba predložiti realno i etapno (po funkcionalnim grupama i investitorima) provedivo rješenje koje će ponuditi kvalitetno oblikovno i funkcionalno rješenje novog stambeno-kulturno-poslovnog Centra, koji treba postati nova i prepoznatljiva odrednica u funkcioniranju toga prostora i strukturi grada Osijeka.*

*Arhitekturom i oblikovanjem treba okarakterizirati vrijeme svog nastanka i ono koje dolazi, a funkcionalno ponuditi kvalitetno organizirane javne i poslovne sadržaje.*

*Zbog različitosti i važnosti traženih namjena, zahtjevnosti etapnosti i realnosti provedbe, te položaja ovog prostora u matrici grada Osijeka, oblikovanje i kvalitetno funkcionalno rješavanje ovog prostora nameće se kao važan i odgovoran zadatak koji treba riješiti Planom."*

Projektom programom su utvrđene sljedeće orijentacijske površine koje je potrebno osigurati za javne i društvene namjene:

- Gradski kotar "Retfala", Grad Osijek	cca 250,00 m <sup>2</sup>
- višenamjenska dvorana za 200 osoba	cca 250,00 m <sup>2</sup>
- Dobrovoljno vatrogasno društvo "Retfala"	cca 350,00 m <sup>2</sup>
- tržnica s natkrivenim prostorom za 70 prodajnih mjesta, lokalima i pratećim sadržajima	cca 1.200,00 m <sup>2</sup>

Površine stambeno-poslovnih zgrada procijenjene su na cca 1.200,00 m<sup>2</sup> u sjeverozapadnom dijelu i cca 5.500,00 m<sup>2</sup> južno od Strossmayerove ulice, čime je određen višestambeni način gradnje.

Na temelju odrednica GUP-a i Projektnog programa izrađen je Plan, kojim je predviđeno zadržavanje 7 postojećih uličnih zgrada, uz mogućnost nadogradnje 5 zgrada. Ostale zgrade (37 glavnih i 29 pomoćnih i 9 kioska) predviđene su za rušenje.

Planom je predviđena izgradnja novih građevina sljedećih namjena i površina:

Red. broj	NAMJENA	BRUTTO RAZVIJENA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
1.	PRETEŽITO STAMBENA, STAMBENO-POSLOVNA I STAMBENO-POSLOVNO-JAVNA	25.604,04
2.	TRGOVAČKA	2.871,20
3.	JAVNA I DRUŠTVENA	2.794,36
4.	POMOĆNA/POSLOVNA	833,19
5.	INFRASTRUKTURNA	33,56
	UKUPNO:	32.136,35

U brutto razvijenu površinu građevina uračunate su i obvezne i potencijalne podrumске etaže novih građevina.

Planom se predviđa izgradnja nove prometnice u produžetku pristupne ceste do parkirališta u jugoistočnom dijelu, s priključkom na Strossmayerovu ulicu, izgradnja novih pješačkih površina, te razvoj mreže komunalne infrastrukture u skladu s novim potrebama.

## 2.2. Detaljna namjena površina

Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka potezi gradnje uz Strossmayerovu ulicu označeni su kao zone pojačanog urbaniteta. Uvažavanjem ovog zahtjeva, te projiciranjem potreba Retfale kao dijela grada s približno 18.000 stanovnika, prostor obuhvaćen Planom planiran je kao sekundarno gradsko središte. Formirana je nove urbana matrica grupama novih građevina i javnih površina koje se uglavnom nalaze na području postojeće gradnje koju je potrebno ukloniti.

Na sjeveroistoku obuhvata (sjeverno od Strossmayerove ulice, istočno od Ulice Šandora Petefija) zadržane su tri građevine pretežito stambene namjene (dozvoljene katnosti Po+P+2, kojima je omogućena gradnja stambenih, poslovnih i pomoćnih građevina u dvorištu (dozvoljene katnosti Po+P), kao i postojeća uglovna građevina stambeno-poslovne namjene katnosti Po+P+4.

Preostale dvije građevine izgrađene na ovom dijelu, moguće je zamijeniti građevinama stambeno-poslovne namjene. Na planskoj čestici 10 planira se gradnja ulične građevine obvezne katnosti Po+P+4, sa dvorišnim građevinama dozvoljene katnosti Po+P+2 i Po+P. Na planskoj čestici 11 u dijelu zahvata određenim postojećom građevinom moguća je nadogradnja postojeće ili gradnja nove građevine visine do P+4, a na preostalom dijelu ulične fronte planira se gradnja nove građevine visine do P+4. Za planiranu građevinu određenu u dijelu zahvata u dvorišnom dijelu dopuštena katnost je Po+P+2. Dvorišne građevine su stambene, poslovne i pomoćne namjene. Parkirališni prostor za potrebe korisnika novih građevina potrebno je riješiti na vlastitoj parceli unutar obuhvata Plana a za građevine na planskoj čestici 11 parkirališni prostor moguće je osigurati i na vlastitom zemljištu izvan obuhvata Plana u neposrednoj blizini. Maksimalna brutto površina građevina unutar ova dva zahvata iznosi 6276,06m<sup>2</sup>. Na planskoj čestici 11 potrebno je osigurati pristupni put za građevne čestice koje se naslanjaju sjeverno na granicu obuhvata Plana kao kolni prolaz u građevinama.



Na sjeverozapadu područja obuhvaćenog Planom (sjeverno od Strossmayerove ulice, zapadno od Ulice Šandora Petefija) predviđa se rušenje 26 objekata (11 glavnih i 11 pomoćnih građevina, te 4 kioska), te izmještanje postojeće benzinske postaje INA-e.

Formirana je grupa od 4 građevine stambeno-poslovne i stambeno-poslovno javne namjene obvezne katnosti Po+P+4. U internom prostoru koji zatvaraju planirane građevine riješeni su kolno-pješački pristupi i parkiralište. U okviru ovog prostora postavljen je i objekt trafostanice s rasklopištem.

U svim građevinama predviđeni su lokali u prizemlju. Lokali u prizemlju moraju svojom orijentacijom jednakovrijedno tretirati i uličnu i internu stranu građevina kako bi osigurali frekventnost internom pješačkom prostoru. Maksimalna brutto kvadratura navedenih građevina iznosi 8.023,56 m<sup>2</sup>. Istočno od navedene grupe građevina oslobođen je javni prostor te označen kao javna pješačka površina s dva postojeća (neznatno dislocirana) urbana markera: kipom Florijana i Zavjetnim križom. Dio ove površine koju koriste vatrogasna vozila prilikom izlazaka i ulazaka u postojeće prostore DVD-a Retfala (predviđene i u okviru novogradnje) označen je kao kolno-pješačka površina. Jugoistočno od navedene grupe građevina zadržano je tramvajsko stajalište uz proširenje pješačke površine. Zaštitni drvoredi dijele kolne i pješačke površine istočno i južno od bloka.

Na jugozapadu područja obuhvaćenog Planom (južno od Strossmayerove ulice, zapadno od Ulice Ljudevita Posavskog) predviđa se rušenje 4 glavne i 2 pomoćne građevine.

Zadržana je postojeća građevina u funkciji Doma zdravlja "Retfala" s manjim korekcijama parcele s postojećom katnosti. Zapadno od nje planirana je stambeno-poslovna građevina s obveznom katnosti Po+P+3+Pot. Etaže predviđene za lokale i poslovne prostore su podrum i prizemlje, a po potrebi i prva etaža.

Sjeveroistočno od navedenih građevina formiran je pješački trg - prostor za zadržavanje (fontana, spomenik, skulptura, grupa klupa i sl.). Na jugozapadu analiziranog dijela formiran je kolni ulaz s parkirališnim prostorom posebnog režima korištenja (stanari i dostava lokala). Zaštitno zelenilo provučeno je uz potez parkiranja, te je u okviru novoformiranog pješačkog trga sugerirano zadržavanje postojećih breza.

Na jugoistoku područja obuhvaćenog Planom (južno od Strossmayerove ulice, istočno od Ulice Ljudevita Posavskog, sjeverno od planiranog produžetka Plješivičke ulice) predviđa se rušenje 38 objekata (19 glavnih i 14 pomoćnih građevina, te 5 kioska).

Grupa od 5 zamjenskih građevina paralelna sa Strossmayerovom ulicom formira novi građevinski i regulacijski pravac uvlačenjem južno od postojećeg. Posljedica te intervencije je poravnavanje građevinske linije s već postojećom zapadnom građevinom Doma zdravlja "Retfala", te oslobađanje nove pješačke površine sjeverno od novoplanirane gradnje. U okviru ove površine je zadržana postojeća tramvajska stanica, postavljen je zaštitni drvored uz prometnicu, te je lociran javni sat kao orijentir svih okolnih javnih površina. Sveukupno je vozačima i pješacima osigurana kvalitetnija preglednost prostora, neometana konzumacija sadržaja lokala u prizemlju kao i frekvencija punjenja i pražnjenja tramvajskog stajališta. U svih 5 građevina planiraju se lokali u prizemlju, koje treba jednakovrijedno orijentirati kako na Strossmayerovu ulicu

tako i na označene obvezne (i ostale samoinicijativno projektirane) prolaze kroz građevine, te na južno formiran pješački prostor sa zelenim otokom i dječjim igralištem.

Južno od ovog poteza građevina paralelno su postavljene dvije građevine trgovačke i javne namjene. Uz postojeću jugozapadnu uglovnu građevinu trgovačke namjene dograđena je građevina iste namjene, trostrano orijentirana, obvezne katnosti Po+P+2. Istočno od nje, s pješačkim međuprostorom, locirana je samostojeća građevina upravne namjene - mogući prostor Gradskog kotara s dvoranom za 200 osoba i pratećim upravno-ugostiteljsko-uslužnim prostorima, također obvezne katnosti Po+P+2. U okviru ovog bloka navedene građevine ukupno raspolažu maksimalno brutto površinom od 11.464,44 m<sup>2</sup>.

Na istočnoj granici područja obuhvaćenog Planom probijena je kolna prometnica koja povezuje produžetak Plješivičke ulice i Strossmayerovu ulicu, te zatvara servisni prsten prometnica s potezima parking prostora oko navedenog bloka.

Južno od planiranog produžetka Plješivičke ulice, na samom jugu obuhvaćenog područja, nema postojeće gradnje te je predviđena nova gradnja samostojeće građevine trgovačke namjene – tržnice min. katnost ove građevine je Po+P, a max. Po+P+1 s pripadajućom max. brutto površinom od 189,00 m<sup>2</sup>.

Ovisno o arhitektonskom rješenju tržnice prostor za tržne klupe mora biti rješen na parceli kao otvoren, natkriven ili zatvoren prostor adekvatnog volumena.

U okviru ove građevine predviđena je i trafostanica. Preostali prostor rješen je kao parkirališni prostor s adekvatnom pješačkom mrežom. Južno od tržnice i parkirališta zadržana je neznatno smanjena zelena površina s dječjim igralištem i sportskim terenom za košarku (teren je korigiran regularnim dimenzijama košarkaškog igrališta). Istočno od navedenih terena nalazi se izvedeno boćarsko igralište kojem je pridružen prostor namjenjen gradnji prizemne građevine za potrebe boćarskog kluba, maksimalne brutto površine 165 m<sup>2</sup>.

Sve planirane građevine mogu imati podrumsku etažu čija je površina uključena u maksimalnu brutto razvijenu površinu građevine, a izgradnja podruma obvezna je barem na dijelu svih novih zahvata (ili u glavnoj građevini ili u građevinama u dvorišnom dijelu čestice) zbog potrebe sklanjanja stanovništva.

Sveukupno je stvoren središnji prostor s 3 pješačka platoa podijeljena jakim prometnim križanjem, no integriran volumenima planirane obodne gradnje i preglednim vizurnim linijama. Potezi zaštitnih drvoreda uz prometnice potenciraju usmjerenost sjeverne i istočne pješačke zona tramvajskim stajalištima, ka jugozapadnoj pješačkoj zoni namjenjenoj zadržavanju pješaka. Stvorena su, također, dva interna pješačka prostora u okviru sjeverozapadnog i jugoistočnog bloka, sa zelenim površinama i parkirališnim prostorom.

U odnosu na postojeće stanje planirano rješenje omogućava realizaciju kvalitetnog građevinskog fonda koji zadovoljava stambene, trgovačke, ugostiteljske i upravne potrebe građana Kotara. Sve navedene funkcije servisirane su preglednom kolnom i pješačkom mrežom, dimenzioniranom sukladno predviđenim opterećenjima.

2.2.1. *Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina*

Planom su utvrđene sljedeće osnovne namjene površina:

- mješovita namjena,
- javna i društvena namjena,
- poslovna namjena,
- sportsko-rekreacijska namjena,
- javne zelene površine,
- površine infrastrukturnih sustava,
- promet.

Detaljna struktura namjene površina s kvantificiranim pokazateljima prikazana je u sljedećoj tablici:

### NAMJENA POVRŠINA

Tablica br. 1.

Red. broj	Struktura namjene površina	ha		%
1.	Mješovita namjena - stambeno-poslovna - pretežito stambena - stambeno-poslovno-javna	0,410 0,150 0,114	0,674	19,77
2.	Javna i društvena namjena - upravna - zdravstvena - sportske udruge	0,032 0,126 0,008	0,166	4,87
3.	Poslovna namjena - pretežito trgovačka	0,109	0,109	3,20
4.	Infrastrukturna namjena - trafostanica - mjerno distribucijska stanica	0,003 0,001	0,004	0,12
5.	Sportsko-rekreacijska namjena - sport	0,138	0,138	4,05
6.	Javne zelene površine - dječja igrališta - zaštitne zelene površine	0,129 0,282	0,411	12,05
7.	Promet - kolno i kolno-pješačke površine i parkirališta - pješačke površine - tramvajska pruga	1,128 0,683 0,097	1,908	55,94
UKUPNO:			3,410	100

Predviđa se da će na području obuhvaćenom Planom živjeti oko 445 stanovnika.

U sljedećoj tablici navedeni su obvezni prostorni pokazatelji:

### PROSTORNI POKAZATELJI

Tablica br. 2.

Prostorni pokazatelji o korištenju prostora	Prostorni pokazatelji o načinu korištenja i uređenja površina
Gustoća stanovanja: $G_{st}$ = 660 st/ha $G_{ust}$ (ukupno netto) = 149 st/ha $G_{bst}$ (brutto) = 136 st/ha  Gustoća stanovnika: $G_{nst}$ = 130 st/ha	Gustoća izgrađenosti: $G_{is}$ = 0,872  Koeficijent iskorištenosti $K_{is}$ = 3,800

Obvezni broj etaža za višestambene građevine je P+4 s mogućnošću izgradnje podruma, odnosno Po+P+3+Pot za građevinu na građevnoj čestici red.br. 12. Najveći dozvoljeni broj etaža za obiteljske kuće je Po+P+2.

Za Gradski kotar najveći dozvoljeni broj etaža je Po+P+2, a za Dom zdravlja i tržnicu Po+P+1.

Najveće dozvoljene visine vijenca planiranih građevina su sljedeće:

### NAJVEĆE DOZVOLJENE VISINE VIJENCA GRAĐEVINA

Broj etaža	Visina vijenca (m)
(Po)+P+4	16,50
(Po)+P+3	13,50
(Po)+P+2	10,50

Koeficijenti izgrađenosti ( $k_{ig}$ ), koeficijenti iskorištenosti ( $k_{is}$ ), broj etaža (E) i visina građevine u metrima (V), utvrđeni su u točki (2-2) Odredaba za provođenje, za svaku građevnu česticu odnosno građevinu.

## **2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

### *2.3.1. Promet*

U Planu se zadržava postojeći raster cestovne mreže uz nekoliko planiranih zahvata rekonstrukcije koji bi trebali poboljšati prometno-tehničke elemente cestovne mreže, te utjecati na poboljšanje nivoa sigurnosti prometnih tokova.

Najznačajniji zahvat na planiranoj cestovnoj mreži je rekonstrukcija raskrižja Strossmayerove ulice i ulica Š. Petefija i Lj. Posavskog u okviru koje je predviđena i dislokacija postojeće benzinske postaje. Rekonstruirano raskrižje mora biti opremljeno svjetlosnom signalizacijom, a na oba sporedna prilaza (ulica Š. Petefija i Lj. Posavskog) planirane su trake za lijevo skretanje. U Ulici Lj. Posavskog u nastavku je predviđena traka za lijevo skretanje u zonu buduće tržnice i prostora za parkiranje većeg broja automobila.

Novo kolno odnosno kolno-pješačke površine planirane su u okviru planiranih površina za promet u mirovanju, kao i novi ulaz-izlaz na Strossmayerovu ulicu uz istočni rub zone obuhvaćene Planom. Na dijelu Ulice Lj. Posavskog južno od križanja s Plješivičkom ulicom planirano je proširenje kolnika zbog usklađivanja sa širinom kolnika sjevernog dijela Ulice Lj. Posavskog. Strossmayerova ulica je u funkciji glavne gradske ceste. Kao sabirne ulice definirane su ulice Š. Petefija, Lj. Posavskog, Plješivička ulica, prilaz lokaciji buduće tržnice, te novoplanirani izlaz na Strossmayerovu ulicu. Svi ostali kolnici su u funkciji pristupnih cesta.

Postojeću benzinsku postaju potrebno je izmjestiti izvan zone obuhvaćene Planom.

Predloženim rješenjem je, osim postojećih pješačkih staza i površina, planirana izgradnja većih pješačkih površina u zoni križanja Strossmayerove ulice s ulicama Š. Petefija i Lj. Posavskog. Osim toga planirana je kolno-pješačka površina unutar planiranog objekta u sjeverozapadnom dijelu područja obuhvaćenog Planom u okviru koje je predviđeno parkiralište za osobne automobile. Isto tako na dijelu ulaza-izlaza iz vatrogasnih garaža predviđena je kolno-pješačka površina koja mora biti dimenzionirana na mjerodavno vatrogasno vozilo.

Postojeća tramvajska pruga i stajališta zadržavaju se i u planiranom rješenju, uz malu korekciju položaja stajališta.

Posebno pažljivo riješen je promet u mirovanju. Ukupne minimalne potrebe postojećih i planiranih sadržaja zone obuhvata Plana iznose 244 parkirališnih mjesta. U ovaj broj nisu uračunate potrebe za parkirališnim mjestima za zgrade na građevnim česticama br. 6, 7, 8, 10. i 11., koje će potrebe za parkiranjem rješavati u okviru građevne čestice unutar obuhvata Plana, a za zgrade na građevnoj čestici 11 i na vlastitom zemljištu izvan obuhvata Plana u neposrednoj blizini.

Od ukupnog broja potrebnih parkirališnih mjesta 90 parkirališnih mjesta potrebno je za domaćinstva u višestambenim zgradama, a 154 parkirališnih mjesta za ostale korisnike. U Planu je osigurano 220 parkirališnih mjesta. Razlika u potrebnom broju parkirališnih mjesta osigurati će se na parkirališnim mjestima za stanovnike jer se

očekuje da će se cca 30% ovog prostora koristiti izmjenično, odlaskom stanovnika na posao automobilom, te će se na taj način oslobađati oko 27 parkirališnih mjesta za potrebe poslovnih prostora.

### 2.3.2. Telekomunikacije

Planirana telekomunikacijska mreža će se izgraditi u potpunosti podzemnim vodovima. Od obližnjeg udaljenog pretplatničkog stupnja (UPS) izgradit će se glavna kabelska kanalizacija (GK) u ulicama Lj. Posavskog i J.J. Strossmayera, te na početku ulice Petefi Šandora. Od zdenaca glavne kabelske kanalizacije u ostalim ulicama izgradit će se distribucijska kabelska kanalizacija (DTK). Od DTK vodit će kabelski kućni priključci (u zaštitnoj cijevi) do kabelskih ormarića višestambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih i zgrada javnih sadržaja, te kućnih priključnih kutija (RTK) za svaku obiteljsku zgradu.

Obzirom na planirani opseg izgradnje procjenjuje se potrebni broj priključaka na:

- kućanstva (164 stana)	328 priključaka
- javni i poslovni prosotri (~ 15.380 m <sup>2</sup> )	40 priključaka
- javne telefonske govornice	6 priključaka

Dakle, ukupni orijentacijski broj priključaka je 374.

Vodove telekomunikacijske mreže potrebno je polagati po mogućnosti u zeleni pojas ulica uz nogostup. Trase planiranih telekomunikacijskih vodova prikazane u grafičkom prilogu br. 3B "Telekomunikacije" su orijentacijske, a njihov točan položaj definirat će se projektnom dokumentacijom.

Planirani položaj javnih telefonskih govornica naznačen je u kartografskom prilogu br. 3. "Način gradnje i uvjeti uređenja prostora".

### 2.3.3. Vodoopskrba

Opskrba potrošača vodom na području obuhvaćenom Planom vršit će se iz vodoopskrbnog sustava Osijek. Postojeći sustav radi svojih ograničenja u smislu nedovoljnih tlakova u mreži mora doživjeti rekonstrukciju, odnosno do trenutka reguliranja pritiska u mreži postoji potreba za ugradnjom pojedinačnih uređaja za njegovo povišenje (prepumpne postaje).

Nova vodovodna mreža bazirana je na postojećim vodovima, a rješena je na principu prstena gdje god je to bilo moguće. Principijelno, granasti sustav može se primjeniti i primjenjen je samo izuzetno. Dužina slijepog voda ne treba biti veća od 180 m, a na kraju slijepog voda treba postaviti hidrante s muljnim ispustima za čišćenje mreže.

Na grafičkom prilogu prikazan je tlocrtni položaj vodova koji je orijentacijski. Generalno nove cijevi treba postavljati gdje god je to moguće u zeleni pojas.

Na međusobnim križanjima cijevi treba postaviti zasunske komore i ventile kojima se pojedini dijelovi, u slučaju kvara, mogu izdvojiti iz pogona, a da se ne remeti opskrba ostalih potrošača.

Kod određivanja ukupnih količina vode važno je uočiti da se, osim potreba stanovništva i zaposlenih, značajna sekundarna potreba javlja kod gašenja požara, pa dimenzioniranje treba provesti tako da u svakom trenutku u vodovodnoj mreži postoji potreban tlak i količina vode za gašenje požara.

Radi osiguranja protupožarnih količina vode, a u skladu s protupožarnim propisima preporučuje se da dimenzije novih cijevi budu minimalno  $\Phi$  100 mm. Ulične hidrante treba postaviti na međusobnu udaljenost od cca 80 m pazeći da mjesta postavljanja omogućavaju brzo i lako korištenje.

#### 2.3.4. Odvodnja

Za rješavanje odvodnje područja obuhvaćenog Planom značajno je već izvedeno stanje koje je maksimalno uvaženo. Osobito mjesto u tome zauzima vod položen istočnim dijelom obuhvaćenog područja, profila  $\Phi$  80 cm i niveletom usmjernom prema jugu (Kozjačkoj ulici). Kako ovaj vod treba preuzeti ulogu rasteretnog voda u trenutku izrade južnog kolektora, Planom je omogućeno njegovo produženje do Ulice J.J. Strossmayera. Istom cilju rasterećenja poslužit će i vod položen u nastavku Plješivičke ulice kojeg treba rekonstruirati u smislu promjene dubine nivelete (koju treba postaviti dublje) i promjene profila. Ovom rekonstrukcijom uz dodatno spajanje s vodom u Ulici Lj. Posavskog dio otpadnih voda bi se kraćim putem usmjeravao prema južnom kolektoru.

Situaciju, odnosno položaj vodova prikazuje grafički prilog br. 2D "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Odvodnja".

Na mjestima priključka sekundarnih kanala na glavne potrebno je izvesti kaskadu od oko 20 cm kako uspor vode u glavnim kanalima ne bi izazvao taloženje krutih čestica sekundarnih kanala i njihovo začepljenje.

Reviziona okna treba postaviti na mjestima loma u horizontalnom i vertikalnom smislu, na mjestima promjene profila i na dionicama u pravcu s maksimalnim razmakom od 50 m za cijevi manjeg promjera.

Svaka voda koja se pojavljuje na području obuhvaćenom Planom prije upuštanja u odvodni sustav mora zadovoljavati osnovne uvjete za upuštanje u zatvoreni odvodni sustav.

Ukoliko otpadna voda prelazi dopuštene granice u pogledu temperature, količine agresivnih i štetnih tvari, kemijskog sastava, sadržaja masti i ulja, svaki korisnik treba izvršiti tretman otpadnih voda i dovesti ih na nivo koji je dozvoljen za upuštanje u odvodni sustav.

### 2.3.5. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Planirana elektroenergetska mreža unutar područja obuhvaćenog Planom sadrži i građevine na distribucijskim naponskim razinama od 10(20) kV i 0,4 kV, te javnu rasvjetu.

Za koncipiranje 10(20) kV mreže potrebno je procijeniti vršno opterećenje. Obzirom na planirani opseg izgradnje:

- kućanstva (164 stana) 164 stana
- javni i poslovni prostori ~ 15.380 m<sup>2</sup>
- javna rasvjeta

Vršno opterećenje je kako slijedi:

Vršno opterećenje kućanstava uz planirani visoki standard stanovanja na kraju planskog razdoblja s godišnjom potrošnjom od 5.712 kWh i 9,0 kW vršnim opterećenjem jednog domaćinstva izračunava se za skupnu s  $n > 10$  prema relaciji:

$$P_{VK} = 1,850 \cdot n + 4,860 \cdot \sqrt{n} = 365 \text{ kW}$$

što uz prosječne gubitke u distribucijskoj mreži od 10% iznosi:

$$P_{VK} = 402 \text{ kW}$$

Za procjenu vršnog opterećenja javnih sadržaja (javni i poslovni prostori, te javna rasvjeta) koriste se iskustveni podaci, obzirom na njihovu namjenu i veličinu.

Dinamiku izgradnje građevina javnih i poslovnih sadržaja nije moguće sagledati dovoljno detaljno, a pogotovo njihova vršna opterećenja jer se ne znaju stvarni korisnici poslovnih prostora. Stoga se vršna opterećenja javnih i poslovnih sadržaja procjenjuju kao što je prikazano u tablici:

Red. broj	Sadržaj	Opterećenje (kW)	Faktor istodobnosti	Vršno opterećenje (kW)
1.	Zajednička potrošnja stanova	32,7	1,0	32,7
2.	Poslovni i javni prostori	727,9	0,6	436,7
3.	Javna rasvjeta	36,0	1,0	36,0
UKUPNO:		796,6		505,4

Uz prosječne gubitke u distribuciji od 10% vršno opterećenje je:

$$P_{V \text{ infr}} = 557 \text{ kW}$$

Uz faktor snage  $\cos \phi = 0,9$  ukupno vršno opterećenje iznosi:



$$S = \frac{P_{VK} + P_{V_{infr}}}{\cos \varphi_i} = 1.066 \text{ kVA}$$

Broj trafostanica, snage transformatora 630 kVA, uz optimalno opterećenje transformatora od 90% iznosi:

$$N = \frac{S}{0,9 \cdot 630} = 1,88$$

Obzirom na nemogućnost točnije procjene vršnog opterećenja javnih i poslovnih sadržaja, potreba okolnih potrošača i potencijalnih potrošača u neposrednoj blizini izvan granice obuhvata, planiraju se četiri (4) KTS. Jedna od dvije postojeće KTS se izmješta, jedna se gradi nova kao tipska KTS i jedna nova kao rasklopište. Postojeći 10(20) kV vodovi će se neznatno prespajati, a novoplanirani će se izgraditi u zelenom pojasu ulica po mogućnosti u istom rovu s ostalim elektroenergetskim vodovima.

Niskonaponski 0,4 kV vodovi moraju se u potpunosti izgraditi podzemnim kabelskim vodovima od KTS do kabelskih ormarića postavljenih na vanjskom zidu zgrada (ili ulazima). Niskonaponske kabelske vodove potrebno je graditi u zelenom pojasu ulica, po mogućnosti u zajedničkom rovu s ostalim elektroenergetskim vodovima, sustavom ulaz-izlaz za svaku zgradu. Zbog uvođenja centralnog očitavanja i parametriranja električnog brojila, paralelno s elektroenergetskim kabelima potrebno je polagati i signalne kabele.

Javnu rasvjetu se planira rekonstruirati i dograditi u potpunosti podzemnim kabelskim vodovima izgrađenim u zelenom pojasu ulica uz prometnice (kolne i pješačke) po mogućnosti u zajedničkom rovu s ostalim elektroenergetskim vodovima. Rasvjeta kolnika i nogostupa u Ulici J.J. Strossmayera, te dijelu ulica Lj. Posavskog i P. Šandora, ostvarit će se stupovima javne rasvjete visine 10-12 m i prosječnim razmakom stupova 3-4 m. Nastavak Ulice Lj. Posavskog i P. Šandora ostvarit će se stupovima javne rasvjete visine 8-10 m.

Svi frekventniji pravci pješačkih komunikacija i planirana cesta do parkirališta osvjetlit će se stupovima javne rasvjete visine 4-5 m, s prosječnim razmakom stupova 20 m. Svi ostali nogostupi, parkirališta i ostali prostori osvjetlit će se stupovima javne rasvjete visine 3-4 m i prosječnim razmakom stupova 20-22 m.

### 2.3.6. Plinoopskrba

Na području obuhvaćenom Planom predviđeno je napajanje svih zgrada zemnim plinom. Nova plinoopskrbna mreža nastavit će se na postojeći sustav priključenja tako da će se unutar Plana nalaziti dvojako napajanje zgrada: srednjetačno (ST) i niskotlačno (NT). Posotjeća NT mreža neće se dograđivati. Na ST razvod bit će priključene, uz postojeće, i sve nove zgrade koje su planirane Planom.

Zgrade u Strossmayerovoj ulici ispred kojih je ST plinovod priključuju se na isti, dok za dio ulice u kojem nije izgrađen vod planira se njegovo produženje u zelenom pojasu do mjesta gdje će biti kućni priključak.

Zgrade u Petefijovoj ulici koje nisu plinificirane, a ispred njih je ST plinovod priključit će se na taj plinovod. Za priključenje zgrade Strossmayerova 194., potrebno je izgraditi vod do mjesta gdje počinje kućni priključak.

Nove građevine u produžetku Plješivičke ulice priključit će se na postojeću srednjetačnu mrežu izgradnjom ogranka od plinovoda pored DRS-e. Novi vod je trasiran u pješačkoj površini i pruža se do planirane građevine upravne namjene. S istog voda opskrbljivati će se i eventualni potrošači na tržnici s druge strane ulice.

Novi plinovodi trebaju zadržati karakteristike postojećeg sustava (cijevi i normativi sukladni po kvaliteti, principi vođenja nivelete po pravcu i dubini, te križanje i paralelno vođenje s postojećom infrastrukturom).

#### **2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina**

Odrednicama GUP-a Osijek 2000. i Projektnim zadatkom definirani su oblici budućeg korištenja prostora, koji se većim dijelom odnose na sanaciju ovog gradskog područja, uklanjanjem i zamjenom postojećih građevina.

Na području obuhvaćenom Planom predviđa se zadržavanje 7 zgrada; zgrade Doma zdravlja, višestambene zgrade u Ulici Lj. Posavskog, višestambene zgrade na uglu Strossmayerove ulice i Ulice P. Šandora (koja je u izgradnji), tri obiteljske stambene kuće na istočnoj strani Ulice P. Šandora, te nove poslovne zgrade u Ulici Lj. Posavskog.

Na ovim zgradama predviđaju se samo manji zahvati sanacije građevina i njihovo održavanje. Za obiteljske stambene zgrade u Ulici Š. Petefija utvrđen je najveći broj etaža Po+P+2, dok se višestambene zgrade zadržavaju u postojećim gabaritima.

Također se predviđa da će i dvije zgrade u okviru obuhvata Plana, duže vrijeme ostati u postojećim gabaritima; dvorišna stambena zgrada izgrađena na k.č. 209, kao i ostali poslovni i pomoćni objekti izgrađeni u dvorištu ove katastarske čestice, iako je Planom predviđena mogućnost njihove zamjene višestambenim zgradama.

U obuhvatu Plana predviđeno je rušenje ukupno 75 građevina od čega 37 uličnih zgrada, 29 dvorišnih objekata i 9 kioska. **Predviđeno rušenje postojeće građevine na pojedinoj planskoj čestici nije preduvjet za realizaciju preostalih dijelova zahvata.**

Planirano uklanjanje građevina radikalno je, ali nužan oblik uređenja zemljišta u okviru obuhvata Plana iz dva razloga:

- zbog izgrađenosti prostora na području Gradskog kotara Retfala nema slobodnih površina pogodnih za formiranje gradskog podcentra, već se prostor za njegovu realizaciju mora stvoriti uklanjanjem postojećih kuća,

- građevinsko stanje postojeće gradnje, posebno uz Strossmayerovu ulicu kao najstariju ulicu ovog dijela grada, je izrazito loše.

S obzirom da postojeća gradnja nema arhitektonskih niti ambijentalnih vrijednosti, a izrazito je lošeg građevnog stanja, nužno je njezino uklanjanje. Iznimno, za postojeću građevinu na planskoj čestici 11 nije nužno uklanjanje, nego je moguća i njena rekonstrukcija i nadogradnja.

Navedene intervencije u znatnom dijelu traže preparcelaciju prostora u obuhvatu Plana, u okviru koje prevladavaju javne površine novog podcentra (prometnice, parkirališta, pješačke i zelene površine).

Oblik korištenja ovog prostora u cjelini se mijenja, odnosno svakom zamjenskom gradnjom se mijenja i namjena zgrada, te se predviđa znatno veći broj korisnika svake pojedine parcele i zgrade.

U svezi utvrđivanja mjera zaštite stanovništva od ratnih opasnosti, upućeni su u tijeku javne rasprave dopisi Županijskom uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Upravi za obranu Osijek i Policijskoj upravi Osječko-baranjske sa zahtjevom za utvrđivanje obveze za izgradnju skloništa. Na temelju primljenih odgovora konstatirani su sljedeći zahtjevi i smjernice:

- potrebno je u sklopu izrade Plana predvidjeti mjere za zaštitu stanovništva u skladu s važećim propisima ("Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora", NN, br. 29/83., 36/85. i 42/86),<sup>1</sup>
- s obzirom na broj stanovnika Gradskog kotara "Retfala" ocjenjuje se da javna skloništa ne zadovoljavaju po kapacitetu adekvatnom sklanjanju pučanstva u slučaju ratne opasnosti, o čemu je potrebno voditi računa prilikom izrade Plana i držati se smjernica GUP-a Osijek 2000., i PPO Osijek.<sup>2</sup>

Uvidom u važeće prostorne planove višeg reda (PPO Osijek i GUP Osijek 2000. god.), koji se nalaze u Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša i Gradu Osijeku, utvrđeno je da nema priloga ili dijelova planova kojima se utvrđuje obveza izgradnje objekata za sklanjanje stanovništva.

Također je u kontaktima s Gradskom upravom utvrđeno da nije izrađen plan zaštite i spašavanja za područje Grada Osijeka te da nije izvršeno zoniranje grada Osijeka u skladu s člankom 4. "Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu" (NN, br. 2/91.). Slijedom toga nije utvrđena obvezna razina zaštite, odnosno vrsta zaštitnih građevina koje se moraju graditi u određenim zonama.

U izradi urbanističkog rješenja poštivane su odredbe "Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora", ali ostalo je neriješeno pitanje obveze izgradnje objekata za sklanjanje stanovništva.

<sup>1</sup> Dopis Županijskog ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša

<sup>2</sup> Dopis Policijske uprave Osječko-baranjske

U postupku utvrđivanja Konačnog prijedloga Plana, izrađivač Plana je predložio Poglavarstvu da se za područje obuhvaćeno Planom utvrdi obveza izgradnje zaklona, u skladu s stavkom 3. članka 12. "Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu" (NN, br. 2/91.).

#### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Zamjenskom gradnjom postojećih kuća koje su uglavnom bile samostojeće, namjenjene obiteljskom stanovanju, planirane su uglavnom skupne višestambene zgrade s lokalima u prizemlju. Pretežita katnost višestambenih zgrada iznosi Po+P+4, bez mogućnosti korištenja potkrovlja za stambene ili poslovne namjene, osim onih s katnosti Po+P+3+Pot.

Postojeći regulacijski pravci uglavnom se zadržavaju, osim u jugoistočnom dijelu područja obuhvaćenog Planom, gdje se građevni pravac radikalno uvlači u blok, odnosno, povezuje točku postojeće zgrade Osnovnoškolskog centra istočno od obuhvata i točku postojeće zgrade Doma zdravlja "Retfala".

Princip formiranja novih građevnih čestica svodi se na poistovjećivanje parcele višestambenih objekata sa zadanom maksimalnom površinom za njihovu gradnju. Dakle u ovim slučajevima maksimalni dozvoljeni postotak izgrađenost je 100%.

Parcele na kojima su postojeći objekti koji se zadržavaju u postojećoj funkciji uglavnom su iste s, eventualno, povećanim mogućnostima izgradnje parcele.

Obvezni građevni pravci definirani su tako da određuju građevne poteze planiranih pješačkih zona. Ovako formiranje parcela i javnih površina u cjelosti isključuje slobodu u uređenju građevnih čestica u smislu ograđivanja i bilo kakvog drugog izdvajanja prostora parcele od okolnih površina, izuzev na dijelu obiteljske izgradnje, višestambene izgradnje na prostoru istočno od Ulice P. Šandora i sjeverno od Strossmayerove ulice, te Doma zdravlja "Retfala" i planirane tržnice.

Način gradnje prikazan je na kartografskom prikazu broj 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA, a određen je na temelju odnosa građevine prema susjednim građevnim česticama koje nisu javne, na sljedeći način:

- samostojećom građevinom (SS) se smatra građevina odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica,
- dvojnomo građevinom (D) se smatra građevina koja je samo jednom svojom stranom prislonjena na među susjedne građevne čestice,
- skupnom građevinom (S) se smatra građevina koja je s dvije strane prislonjena na među susjedne građevne čestice.

#### *2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno - povijesnih cjelina, građevina i ambijentalnih vrijednosti*

S obzirom da na području obuhvaćenom Planom nema zaštićenih niti ambijentalno vrijednih cjelina ili građevina, a poštivanje tradicijskih osobitosti (posebno odnosa profila ulice i gabarita rubne gradnje u Strossmayerovoj ulici) nije moguće zbog neprimjerene gradnje, kao i zahtjeva za stvaranje poteza urbaniteta, imperativ je buduće izgradnje realizacija novih urbanih struktura s višim stupnjem ambijentalnih vrijednosti.

Dosadašnji zahvati u prostoru, u razdoblju od nekoliko proteklih godina koji su realizirani na pojedinim parcelama rezultirali su neodgovarajućim gradnjama za ovaj profil i značaj ulice.

S obzirom da postojeća tipologija gradnje ne može zadovoljiti funkcije sekundarnog gradskog centra koji servisira približno 18.000 stanovnika Gradskog kotara Retfala, nastojalo se kroz formiranje novih građevnih masa i vizurnih linija, kretanje ovim prostorom učiniti specifičnim i prepoznatljivim.

#### **2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Planom nije predviđena izgradnja sadržaja koji bi mogli negativno utjecati na stanje okoliša.

U građevinama poslovne namjene nisu dozvoljene djelatnosti koje stvaraju buku i vibracije, koje zagađuju zrak ili mogu izazvati opasnost od požara i eksplozije, ili na drugi način štetno utiču na život i zdravlje stanovnika.

Štetni utjecaj buke u Strossmayerovoj ulici ublažen je uvlačenjem građevnog pravca na južnoj strani, te obvezom podizanja obostranog drvoreda duž ulice.

## **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

## 1. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

- (1-1) Namjena površina određena je na kartografskom prikazu br. 1. "Detaljna namjena površina".
- (1-2) Na površinama određenim za pretežito stambenu namjenu (M) moguća je izgradnja građevina stambene i poslovne namjene pod uvjetom da je više od 50% površine glavne građevine namijenjeno stanovanju, te pomoćnih građevina koje su u funkciji glavne građevine.
- (1-3) Na površinama određenim za stambenu i poslovnu namjenu (M1) moguća je izgradnja građevina stambene i poslovne namjene, te pomoćnih građevina koje su u funkciji glavne građevine.
- (1-4) Na površinama određenim za stambenu-poslovnu-javnu namjenu (M<sub>5</sub>) moguća je izgradnja građevina stambeno-poslovno-javne namjene.
- (1-5) Na površini određenoj za upravnu namjenu (D<sub>1</sub>) moguća je izgradnja građevina upravne namjene i pratećih sadržaja (udruge, ugostiteljstvo i sl.), te poslovne namjene.
- (1-6) Na površini određenoj za zdravstvenu namjenu (D<sub>2</sub>) moguća je isključivo izgradnja građevina zdravstvene namjene i pomoćnih građevina koji su u funkciji glavne građevine.
- (1-7a) Na površinama određene za sportske udruge (D9) moguća je izgradnja građevina za potrebe sportskih udruga i klubova, s ugostiteljskim, trgovačkim i ostalim pratećim sadržajima.
- (1-7) Na površini određenoj za pretežito trgovačku namjenu (K<sub>2</sub>) moguća je izgradnja građevina trgovačke i trgovačko-poslovne namjene, pod uvjetom da više od 50% površine glavne građevine ima trgovačku namjenu.
- (1-8) Na građevnoj čestici br. 4., obvezno je osigurati prostor za Dobrovoljno vatrogasno društvo.

Na građevnoj čestici red. br. 21., obvezno je osigurati prostor za potrebe Gradskog kotara Retfala.

Na građevnoj čestici red. br. 22., obvezna je izgradnja tržnice.

(1-9) Na površini određenoj za sport ( $R_1$ ) moguća je izgradnja sportskih igrališta s pristupnim stazama.

(1-10) Na površini predviđenoj za dječje igralište ( $Z_2$ ) moguća je izgradnja dječjeg igrališta s pristupnim stazama i odmorištima.

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

### 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica

(2-1) Veličina i oblik građevnih čestica utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4<sub>A</sub> "Uvjeti gradnje - Građevne čestice".

Građevne čestice br. 17., 18. i 19., moguće je spojiti, te formirati jednu ili dvije građevne čestice.

### 2.2. Veličina i površina građevina

(2-2) Detaljni uvjeti korištenja uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina, utvrđeni su u sljedećoj tablici:



## UVJETI GRADNJE

REDNI BROJ ČESTICE	NAČIN KORIŠTENJA GRADEVNIH ČESTICA		VELIČINA I POVRŠINA GRADEVINA									OSTALI UVJETI
	KOEFIČIJENT IZGRADENOSTI (k <sub>iz</sub> )	KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI (k <sub>is</sub> )	UKUPNA BRUTTO IZGRADENA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GRAĐEVINE NA ČESTICI	NAMJENA GRADEVINA	VISINA (m)			BROJ ETAŽA			
						NAJNIŽA	NAJVIŠA	OBVEZNA	NAJMANJI	NAJVEĆI	OBAVEZNI	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	1,00	6,54	2242,00	OG	M		16,50				Po+P+4	KOLNO-PJEŠAČKI PROLAZ
				OSG								
2	1,00	6,10	2901,00	OG	M5		16,50				Po+P+4	
				OSG								
3	1,00	6,00	1183,14	OG	M		16,50				Po+P+4	
				OSG								
4	1,00	6,00	1926,96	OG	M5		16,50				Po+P+4	
				OSG								
5	1,00	1,00	33,56	OG	S1	2,30	4,20				P	
				OSG								
6	0,40	1,03	516,00	OG	M1		7,20				Po+P+1+Pot	
				OSG	M10	2,30	4,20		P	Po+P		
7	0,40	1,19	493,00	OG	M1		7,20				Po+P+1+Pot	
				OSG	M10	2,30	4,20		P	Po+P		
8	0,40	1,17	397,80	OG	M1		7,20				Po+P+1+Pot	
				OSG	M10	2,30	4,20		P	Po+P		
9	0,76	3,79	1890,85	OG	M		16,50				Po+P+4	
				OSG								
10	0,60	2,63	2633,04	OG	M		16,50				Po+P+4	KOLNI ULAZ
				OG	M10		10,00		P	Po+P+2		
				OSG	M10		4,20		P	Po+P		
11	0,85	3,80	3830,00	OG	M		16,50				P+4	KOLNO-PJEŠAČKI PROLAZ
				OG	M		16,50				P+4	
				OG	M		10,50				Po+P+2	
12	1,00	6,13	1866,79	OG	M		13,30				Po+P+3+Pot	
				OSG								
13	0,65	1,89	2356,16	OG	D2		7,50				Po+P+1	
				OSG	IS1		4,20					P
14	1,00	4,00	611,92	OG	K2		10,00				Po+P+2	
				OSG								
15	1,00	4,00	981,20	OG	K2		10,00				Po+P+2	
				OSG								
16	1,00	6,00	1700,88	OG	M		16,00				Po+P+4	PJEŠAČKI PROLAZ
				OSG								
17	1,00	6,00	899,28	OG	M		16,00				Po+P+4	
				OSG								
18	1,00	6,00	918,96	OG	M		16,00				Po+P+4	PJEŠAČKI PROLAZ
				OSG								
19	1,00	6,00	1522,26	OG	M		16,00				Po+P+4	
				OSG								
20	1,00	6,00	1245,06	OG	M		16,00				Po+P+4	
				OSG								
21	1,00	4,00	1296,00	OG	D1		10,00				Po+P+2	
				OSG								
22	1,00	3,00	1890,00	OG	K2		10,00		Po+P	Po+P+1		
				OSG								
23	1,00	5,00	1226,40	OG	M1		16,50				Po+P+4	
				OSG								
24	1,00	2,00	160,76	OG	D9		4,20		P	Po+P		
				OSG								
25	1,00	1,00	5,81	OG	IS2		2,30				P	
				OSG								

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je odnos površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice. Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu.

Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je odnos brutto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice. Brutto izgrađena površina građevine je zbroj površina svih nadzemnih i podzemnih etaža.

(OG) je glavna građevina.

(OSG) su ostale građevine.

(2-3) Visina ulične građevine je utvrđena od kote pločnika do visine vijenca.

Visina ostalih građevina se utvrđuje od kote pločnika ili zaravnatog terena oko građevine.

Vijencem se smatra linija presjeka gornje površine stropne konstrukcije najviše etaže i pročelja građevine.

Ako zgrada ima ravni krov dozvoljena je izgradnja servisnih prostora iznad najviše etaže (postrojenja za dizala, uređaji za kondicioniranje zraka i sl.), visine najviše 3,0 m od gornje površine stropne konstrukcije zadnje etaže.

(2-4) Visina sljemena može biti maksimum:

- građevine širine do 12,0 m, max. 3,5 m,
- građevine širine preko 12,0 m, max. 5,0 m.

(2-5) Podrumaska etaža je etaža kod koje je gornja kota stropne konstrukcije najviše 1,00 m od kote pločnika, odnosno kote okolnog zaravnatog terena.

(2-6) Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,87.

Gustoća izgrađenosti je odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) i zbroja građevnih čestica.

### 2.3. Namjena građevina

- (2-7) Namjena građevina utvrđena je na kartografskom prikazu br. 4C "Uvjeti gradnje - Namjena, broj etaža i smještaj građevina na građevnoj čestici".
- (2-8) U sklopu glavnih građevina moguća je izgradnja pomoćnih sadržaja koji su u funkciji glavne građevine.
- (2-9) Sve građevine stambene i poslovne namjene (M1) moraju imati lokale u prizemlju.
- Lokali u prizemlju obvezno moraju biti orjentirani i na pješačke prolaze. Organizacija lokala u prizemlju na građevnim česticama br. 14., 15., 16., 17., 18., 19. i 20., mora biti takova da su izlozi lokala na svim pročeljima, a sekundarni prostori se nalaze u unutrašnjosti građevine.
- (2-10) Građevine pretežito stambene namjene (M) su one kod kojih stambene i njima pripadajuće prateće i pomoćne prostorije čine više od 50% površine zgrade.
- (2-11) Pomoćnim građevinama se smatraju građevine za pomoćne sadržaje koji su u funkciji glavne građevine (garaže, drvarnice, spremišta i sl.).
- (2-12) Građevine pretežito trgovačke namjene su građevine u kojima više od 50% građevine čine trgovine s pratećim sadržajima (skladište, ured, sanitarije i sl.).

### 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

- (2-13) Gradive površine za smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđene su na kartografskom prikazu br. 4C "Uvjeti gradnje - Namjena, broj etaža i smještaj građevina na građevnoj čestici".

### 2.5. Oblikovanje građevina

- (2-14) Na krovovima građevina su dozvoljeni isključivo otvori u ravnini krovnih ploha, osim kod uglovnih građevina.

Servisne prostorije iznad zadnje etaže zgrade s ravnim krovom moraju biti uvučene min. 3,0 m od uličnog pročelja zgrade.

(2-15) Prilikom projektiranja građevina na građevnim česticama br. 2., 12., 16. i 18., potrebno je afirmirati planirane dominantne pješačke pravce orijentacijom lokala i na prolaze, a po mogućnosti i na interne prostore koje zatvaraju građevine.

(2-16) Na zgradi Doma zdravlja "Retfala" nije dozvoljena izgradnja kosog krova.

## **2.6. Uređenje građevnih čestica**

(2-17) Na građevnim česticama red. br. 6., 7. i 8., mogu se graditi ulične i dvorišne ograde, a na građevnim česticama red. br. 10. i 11., dvorišne ograde.

(2-18) Na građevnim česticama red. br. 6., 7., 8., 10. obvezno je osigurati prostor za smještaj vozila, prema standardima utvrđenim u točki (3-8).

Za građevnu česticu red.br. 11 obvezno je osigurati prostor za smještaj vozila, prema standardima utvrđenima u točki (3-8) na građevnoj čestici ili na vlastitom zemljištu izvan obuhvata Plana, u neposrednoj blizini.

(2-19) Na građevnoj čestici red.br. 22., obvezno je dio površine predviđene za gradnju namjeniti za postavljanje tržnih klupa (na otvorenom prostoru, natkrivno ili u skupu građevine). Moguća je izgradnja nadstrešnice iznad pješačkih površina, djelomično ili u cjelosti.

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

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

(3-1) Položaj planiranih kolnih i kolno-pješačkih prilaza, te planirane rekonstrukcije postojećih cesta prikazani su na kartografskom prikazu br. 2A "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet".

Svi postojeći i planirani ulični profili moraju se opremiti horizontalnom i vertikalnom signalizacijom prema Hrvatskom standardu.

Odvodnja oborinskih voda u uličnom profilu s kolnih, pješačkih i zelenih površina mora se riješiti zatvorenim sustavom oborinske odvodnje.

Ulične profile treba hortikulturno urediti, a prilikom sadnje drveća voditi računa o trokutu preglednosti u ovisnosti o kategoriji ceste u uličnom profilu.

- (3-2) Postojeća benzinska postaja u Ulici Š. Petefija mora se dislocirati izvan područja obuhvaćenog Planom.

### *3.1.1. Glavne gradske ulice, ceste nadmjesnog značenja*

- (3-3) Glavna gradska ulica koja je u kategoriji županijske ceste je Strossmayerova ulica. Križanje Strossmayerove ulice s ulicama Š. Petefija i Lj. Posavskog mora biti opremljeno svjetlosnom signalizacijom.

### *3.1.2. Sabirne i ostale ulice*

- (3-4) Položaj sabirnih i ostalih cesta prikazan je na kartografskom prikazu br. 2A.

- (3-5) Širina kolnika sabirnih ulica za dvosmjernan promet mora biti 6,0 m.

U ulicama Š. Petefija i Lj. Posavskog, na križanju sa Strossmayerovom ulicom mora biti izveden trak za lijevo skretanje, kao i na križanju Ulice Lj. Posavskog i Plješivičke ulice (lijevo skretanje za planiranu tržnicu).

Širina kolnika ostalih cesta mora biti 5,50 m.

- (3-6) Novoplanirani izlaz-ulaz na Strossmayerovu ulicu uz istočni rub zone obuhvata Plana mora se režimski urediti tako da je dozvoljeno samo desno skretanje u Strossmayerovu ulicu odnosno samo desno skretanje iz Strossmayerove ulice.

### *3.1.3. Površine za javni prijevoz*

- (3-7) U Planu se zadržavaju postojeća tramvajska pruga i jedan par tramvajskih stajališta koja se u odnosu na postojeće stanje planiraju nešto bliže zoni raskrižja, a time i glavnim pješačkim tokovima.

Tramvajska stajališta je obvezno izvesti prema uvjetima iz stavka 2., članka 13. Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonskih barijera (NN br. 47/82.).

### 3.1.4. Javna parkirališta

- (3-8) Ovisno o veličini i namjeni građevina, za građevne čestice redni broj 6., 7., 8., 10. i 11., mora se osigurati smještaj vozila prema sljedećim normativima:

Broj mjesta na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađenje površine

Vrsta objekata	Broj mjesta
Stanovanje	11
Trgovine	30
Drugi objekti za rad	15
Ugostiteljski objekti	40

Za potrebe stanovanja u obiteljskoj kući obvezno je osigurati 1 parkirališno mjesto na parceli, a za ostale namjene primjenjuju se normativi iz prethodne tablice.

Za potrebe ostalih građevina smještaj vozila se osigurava na javnim parkiralištima. Razmještaj javnih parkirališta utvrđen je Planom.

- (3-9) Na svakom javnom parkiralištu je obvezna izvedba od ukupnog broja najmanje 5% parkirališnih mjesta za invalidske automobile.

Položaj mjesta za invalidske automobile u sklopu parkirališta, koji je naznačen na kartografskom prikazu br. 2A "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet" je orijentacijski, a definitivno će se utvrditi projektnom dokumentacijom.

- (3-10) Parkiralište i kolno pješački pristup do parkirališta predviđenih u okviru bloka koje zatvaraju građevne čestice radni broj 1., 2., 3. i 4., kao i parkiralište i kolni pristup južno od građevne čestice red. br. 12., te kolno-pješački pristup do građevne čestice br. 24., moraju se izvesti na razini okolnih pješačkih površina. Kolno pješačke površine moraju se dimenzionirati na kolna opterećenja.

### 3.1.5. Pješačke površine

- (3-11) Pješačke površine označene se na kartografskom prikazu br. 2A "Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - Promet".

Širina pješačkih staza predviđena Planom može se mijenjati ako iz tehničkih razloga nije moguća izvedba u predviđenoj širini. U tom slučaju potrebno je izvesti staze širina koje su najbliže moguće planiranima, a minimalno 1,5 m u Strossmayerovoj i 1,20 m u ostalim ulicama.

- (3-12) Pješačke površine koje je dozvoljeno koristiti za ljetne vrtove-terase, označene su na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina".

Za ljetne terase koriste se pješačke površine na kojima nije dozvoljeno postavljanje montažnih podova, postavljanje ili izgradnja ograda, izgradnja tendi kao i izgradnja bilo kakvih fiksnih elemenata.

Tende se mogu postaviti iznad prizemlja glavnih građevina, prema prostorima na kojima je dozvoljeno postavljanje ljetnih terasa.

U razdoblju u kojem se ne koriste ljetne terase, mora se s pješačke površine ukloniti sav postavljeni inventar.

- (3-13) Pješačke površine koje je obvezno popločati naznačene su u grafičkom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina".

- (3-14) Za potrebe svladavanja visinskih razlika na pješačkim površinama kao i ulazima u višestambene građevine i lokale obvezna je izgradnja rampe, prema uvjetima iz članka 6. Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonskih barijera (NN br. 47/82.).

- (3-15) Na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", definirani su potezi denivelacija partera na kojima je obvezno blago, u više smjerova svladati visinsku razliku zbog neometanog kretanja invalidnih osoba, kao i osoba s mobilnim pomagalicama (kolica, bicikli i sl.).

Svladavanje denivelacije kolne i kolno-pješačke površine istočno od planirane građevine DVD "Retfala", u kojoj se nalaze garažna mjesta za vatrogasna vozila, treba izvesti skošenim (ili zaobljenim) rubnjakom u naznačenoj dužini.

- (3-16) Ograđivanje pješačkih površina s ciljem sprječavanja nedozvoljenog parkiranja, neregularnog načina dostave mora se izvesti uklonivim elementima visine 50-90 cm, transparentnog rastera.

- (3-17) Prostorni položaj urbane opreme prikazan na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" je orijentacijski.

Kip Sv. Florijana i zavjetni križ moraju se dislocirati sukladno korekcijama kolne i pješačke površine u sjeverozapadnom dijelu područja obuhvaćenog Planom.

Višestrani javni sat mora biti lociran tako da su prema njemu moguće vizure iz sva četiri kolna smjera kao i iz što većeg broja pješačkih smjerova, a njegova minimalna visina je 5,0 m.

Svi elementi urbane opreme (koševi za otpad, oglasni stupovi, klupe i sl.) moraju biti raspoređeni tako da zadovoljavaju potrebe korisnika javnog prostora, a ne ometaju pješački i kolni promet.

Okvirno naznačeno mjesto za zadržavanje, ispred Doma zdravlja "Retfala", treba sadržavati jedan ili više elemenata urbane opreme - spomenik, skulptura, fontana, grupa za sjedenje ili sl.

- (3-18) Sadna mjesta stabala označena na pješačkim i kolno-pješačkim površinama obvezno je pokriti rešetkom u razini pločnika ili kolno-pješačke površine, uz koju je moguće postaviti zaštitnu ogradu, elemente za sjedenje, elemente niske rasvjete, koševе za otpatke i sl.

### **3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže**

- (3-19) Telekomunikacijska mreža se mora dimenzionirati na način da zadovolji sve planirane potrebe korisnika vezanih na mrežu.

- (3-20) Pri projektiranju i izgradnji telekomunikacijske mreže obvezno se treba pridržavati odredbi Zakona o telekomunikacijama, Pravilnika o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži, te internih odredbi i uvjeta HT; TKC-Osijek.

Telekomunikacijske vodove (svjetlovode, GK, DTK, kućne priključke i eventualno kabele kabela TV) treba polagati u zeleni pojas ulica uz nogostup ili u nogostup. Točan položaj i dimenzije vodova odredit će se projektom.

Način priključenja parcele na DTK je podzemnim kućnim priključkom do priključne kutije postavljene na fasadi zgrade (ili ulazu).

Planirane javne telefonske govornice moraju se izvesti prema uvjetima za univerzalne telefonske govornice iz članka 10. Pravilnika o prostornim standardima, urbanističko-tehničkim uvjetima i normativima za sprječavanje stvaranja arhitektonskih barijera (NN br. 47/82.).



### 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

(3-21) Opskrba vodom stanovnika i ostalih korisnika na području obuhvaćenom Planom vršit će se iz postojećeg vodoopskrbnog sustava koji se mora upotpuniti, osobito u pogledu potrebnog tlaka u mreži. Do dovođenja u funkciju sustava potrebni tlak u mreži, ukoliko postojeći ne zadovoljava, nužno je ostvariti pomoću uređaja za povišenje pritiska lokalnog značaja.

(3-22) Cijevi vodovodne mreže na području DPU-a treba polagati, kada je to moguće, u zeleni pojas. Kada to nije moguće cijevi se mogu polagati ispod pješačke staze ili parkirališnih površina.

Dubina postavljanja novih cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja (principijelno dubina polaganja vodova bi trebala biti oko 1,2 m od površine terena).

Na raskrižjima i križanjima cjevovoda s drugim cjevovodima vodoopskrbne mreže potrebno je postaviti zasune (čvorišta) kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona.

Iznad vodoopskrbnih vodova nije dozvoljena izgradnja, osim pomoćnih građevina.

Prilikom projektiranja i građenja treba se pridržavati svih važećih zakona i propisa iz oblasti vodoopskrbe kao i ostale zakonske regulative koja se odnosi na ovu problematiku.

(3-23) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta su  $\Phi$  100 mm.

Na krajevima slijepih vodova vodovodne mreže treba postaviti hidrante.

Radi zaštite od požara na vodovodnoj mreži osim postojećih hidranata nužni su novi (na novim dionicama mreže). Položaj hidranata mora biti takav da je omogućeno lako korištenje, a međusobna udaljenost ne veća od cca 100 m.

(3-24) Na katastarskim česticama br. 770 i 771 treba se utvrditi pravo služnosti u korist Vodovoda-Osijek za polaganje i održavanje vodova vodoopskrbnog sustava i sustava odvodnje, a prema ucrtanim koridorima u Planu.

(3-25) Odvodni sustav mora se projektirati, izgraditi i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, ostalim zakonima i aktima koji reguliraju ovu problematiku.

Na području obuhvaćenom Planom obvezna je primjena mješovitog sustava odvodnje.

- (3-26) Vodove odvodnog sustava treba polagati u zeleni pojas gdje god je to moguće, a gdje nije, ispod prometnih površina.

Mreža odvodnje mora ležati ispod granice smrzavanja tj. minimalno 80 cm ispod razine terena.

Reviziona okna treba postaviti na svim lomovima trase u vodoravnom ili vertikalnom smislu. Na ravnim dionicama trase treba projektirati i izvesti reviziona okna u ovisnosti o dimenzijama cijevi.

Brzina tečenja u cijevima ne smije prijeći kritične vrijednosti, odnosno mora biti manja od one pri kojoj se cijevi mehanički oštećuju, a veća od one pri kojoj dolazi do taloženja pri minimalnim protokama.

- (3-27) Odvodnja podrumskih prostorija moguća je gravitacijski samo ukoliko je vod javnog odvodnog sustava niži od prostora odvodnje. U protivnom mora se ugraditi interna precrpna postaja.

- (3-28) U sustav odvodnje ne smiju se upuštati vode koje ne odgovaraju propisima o kvaliteti vode koja se upušta u sustav. Takove vode moraju se prethodno dovesti na nivo kvalitete koja je dozvoljena za sustav odvodnje.

- (3-28a) Sustav oborinske odvodnje na dijelu Strossmayerove ulice nakon rekonstrukcije tramvajske pruge više nije u funkciji te je onemogućeno normalno otjecanje uslijed nastale denivelacije.

Stoga je obvezno izraditi projekt odvodnje oborinskih voda javnih površina, izvršiti sanaciju postojećeg stanja, a odvodnju oborinskih voda parkirališta i kolnih prilaza riješiti sukladno projektu.

- (3-29) Pri projektiranju i izgradnji elektroenergetske mreže obvezno je pridržavati se zakonskih i tehničkih propisa te internih normativa i uvjeta HEP-a za planiranu vrstu radova.

Mrežu se mora tako dimenzionirati da može podmiriti elektroenergetske potrebe svih potrošača vezanih na mrežu.

- (3-30) Za zadovoljavanje elektroenergetskih potreba potrebno je izgraditi novu trafostanicu KTS 10(20)/0,4 kV i rasklopno postrojenje.

- (3-31) Na katastarskoj čestici broj 274 potrebno je uknjižiti pravo prolaza za potrebe vođenja elektroenergetske infrastrukture.
- (3-32) Svi elektroenergetski vodovi (20 kV, 0,4 kV i kabeli javne rasvjete) moraju se izgraditi podzemnim kabelima. Trasu kabelskih vodova potrebno je polagati u zeleni pojas uz prometnice. Po mogućnosti kabelske vodove polagati u zajednički rov.
- (3-33) Stupove javne rasvjete potrebno je postaviti u zeleni pojas ulice na propisanu udaljenost od kolnika. Kabele javne rasvjete polagati u pravilu u zajednički rov s ostalim elektroenergetskim vodovima.
- (3-34) Točan položaj i dimenzije elektroenergetskih vodova, položaj stupova javne rasvjete i razina osvjetljenja definirat će se projektima.
- (3-35) Plinoopskrbna mreža na području obuhvaćenom Planom je dvojna: srednjetačna i niskotlačna.
- (3-36) Plinovode treba ukopati tako da se osigura najmanje 80 cm nadsloja zemlje.
- Plinovodi se s drugim instalacijama križaju pod horizontalnim kutem između 45° - 90°.
- Prolaz plinovoda ispod prometnica mora biti uz osiguran minimalan nadsloj od 1,5 m.
- (3-37) Priklučenje novih vodova ne smije narušavati režim opskrbe okolnih potrošača kao i funkcioniranje sustava grada u cjelini.
- Pri projektiranju i izvođenju obvezno je pridržavati se propisanih udaljenosti od ostalih instalacija.
- Prilikom rekonstrukcije površina iznad plinovoda, a za dubine preko 0,5 m, obvezan je ručni iskop.
- (3-38) Oznake na kartografskom prikazu br. 4E "Uvjeti gradnje - Uređenje građevnih čestica" predstavljaju moguće smjerove priključka na komunalnu infrastrukturu.

#### 4. UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

- (4-1) Sve zaštitne zelene površine utvrđene planom su travnate površine. Položaj drveća načelno je utvrđen u kartografskom prikazu br. 1. "Detaljna namjena površina".

Obvezna je sadnja autohtonih vrsta.

Izborom vrsta drveća i formiranjem krošanja u Ulici J.J. Strossmayera mora se osigurati normalno kretanje tramvajskih vozila.

- (4-2) Na zaštitnim zelenim površinama moguća je izgradnja kolnih prilaza širine najviše 3,0 m., i pješačkih prilaza širine pješačkog ulaza ili prolaza kroz zgradu, a nije dozvoljeno postavljanje kioska, izgradnja ili montaža podova za ljetne vrtove.
- (4-3) Na zelenoj površini uz pješačku stazu sjeverno od dječjeg i košarkaškog igrališta obvezno je izvesti ogradu visine 1,0 m.

#### 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE

- (5-1) Uvjeti gradnje utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 4A-E, a način gradnje na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora".
- (5-2) Jednoobiteljskim načinom izgradnje se smatra izgradnja jedne obiteljske stambene građevine na zasebnoj građevnoj čestici, razvijene građevinske (brutto) površine do 400 m<sup>2</sup>, s najviše dva stana, u koju površinu se uračunava i površina pomoćnih građevina (kotlovnica, drvarnica, spremište i sl.), ako se grade na istoj građevnoj čestici.
- (5-3) Višestambenim načinom izgradnje se smatra izgradnja stambene građevine s više od 3 stana na jednom ulazu.
- (5-4) Obvezni građevni pravci utvrđeni su u kartografskom prikazu br. 4D "Uvjeti gradnje - Obvezni građevni pravci".

Građevina je u obveznom građevnom pravcu ako je više od 50% površine pročelja u obveznom građevnom pravcu.

Sjeverni građevni pravac građevine na građevnoj čestici br. 12., može biti uvučen od regulacijske linije u Strossmayerovoj ulici najviše 3,0 m.

Izvan regulacijskog pravca moguća je izgradnja istaka, balkona, nadstrešnica, streha i sl., na visini najmanje 3,5 m od pločnika i najviše 1,5 m od regulacijskog pravca, te rezervnih izlaza iz podzemnih zaklona.

Izuzetno, na građevini tržnice (građevna parcela red.br. 22.) moguća je izgradnja nadstrešnice koja natkriva okolne pješačke površine djelomično ili u cjelini, a građevine na građevnim parcelama redni broj 1. i 2., mogu se istaknuti izvan sjeverne regulacijske linije cijelom površinom, sukladno uvjetima iz prethodnog stavka.

(5-5a) Način gradnje prikazan je na kartografskom prikazu broj 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", a određuje odnos građevina prema susjednim građevnim česticama koje nisu javne, na sljedeći način:

- samostojećom građevinom (SS) se smatra građevina odmaknuta od međa susjednih građevnih čestica,
- dvojnomo građevinom (D) se smatra građevina koja je samo jednom svojom stranom prislonjena na među susjedne građevne čestice,
- skupnom građevinom (S) se smatra građevina koja je s dvije strane prislonjena na među susjedne građevne čestice.

(5-5) Na pročeljima građevina koje su odmaknute manje od 3,00 m od međe susjedne građevne čestice, nije dozvoljena izgradnja otvora.

Na pročeljima građevina koje su odmaknute manje od 3,00 m, a više od 1,00 m od međe susjedne građevne čestice, dozvoljeno je sekundarno osvjetljenje prostorija izgradnjom transparentnih fiksnih elemenata na pročelju, bez mogućnosti vizualnog kontakta. Izgradnja ventilacijskih otvora dozvoljena je isključivo uz suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

Na pročeljima građevina koje su izgrađene na međi susjedne građevne čestice ili su od nje odmaknute manje od 1,00 m izgradnja transparentnih fiksnih elemenata iz prethodnog stavka, dozvoljena je isključivo uz suglasnost vlasnika susjedne građevne čestice.

(5-6) U glavnim uličnim građevinama na građevnim česticama red. br. 1., 10. obvezno je osigurati kolni prolaz širine min. 3,00 m, visine min. 4,00 m. U glavnim uličnim građevinama na građevnim česticama br. 14., 16., 17. i 20., obvezno je osigurati pješački prolaz širine min. 2,60 m i visine min. 3,00 m.

U građevinama na građevnoj čestici 11. obvezno je osigurati kolni prolaz širine min. 3,00 m, visine min. 4,00 m koji će služiti i kao pristupni put za građevne čestice koje se naslanjaju sjeverno na granicu planske čestice odnosno obuhvat Plana

Položaj kolnih i pješačkih prolaza kroz građevine naznačen je na kartografskom prikazu br. 3 "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora".

Iznimno, položaj kolnog prolaza u građevinama te točno mjesto priključka na javnu prometnu površinu građevina na građevnoj čestici br. 11 može se odrediti i drugačije projektom građevine, a prema funkcionalnoj dispoziciji ostalih sadržaja u građevini.

- (5-7) Prizemlje građevine na građevnoj čestici red. br. 22., namijenjeno je isključivo za tržni prostor. Na ovom prostoru se do izgradnje zatvorene građevine mogu postavljati tržne klupe i kiosci.

Opskrbu tržnice obvezno je riješiti s istočne strane građevine, kao i ostale sadržaje koji zahtjevaju neposredni prilaz vozila (odvoz smeća i sl.).

U okviru zgrade tržnice mora se izgraditi transformatorsko postrojenje.

U slučaju da potreba izgradnje trafostanice prethodi izgradnji tržnice, trafostanicu je moguće izvesti kao samostalnu građevinu na jugoistočnom dijelu građevne čestice tržnice, na način da je moguće njezino naknadno uklapanje u građevinu tržnice.

- (5-8) U slučaju da se zbog nemogućnosti rješavanja imovinsko-pravnih odnosa građevina na građevnoj čestici red. br. 16., ne može ugraditi do susjedne građevine na građevnoj čestici red. br. 15., moguća je izgradnja građevine do južne međe postojeće kč.br. 760.

- (5-9) Kose krovne plohe objekta izgrađenog na međi građevne čestice za obiteljsku stambenu izgradnju, ne smiju imati pad prema susjednoj parceli.

Odredba iz prethodnog stavka ne odnosi se na ostale građevine.

Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha svih građevina mora se riješiti na vlastitoj parceli, neovisno o smjeru krovnih ploha.

## 6. MJERE PROVEDBE PLANA

- (6-1) Izgradnja građevina ne može se dozvoliti ako nisu osigurani uvjeti za parkiranje vozila. Potvrdu da su osigurani uvjeti za smještaj vozila na javnim parkiralištima izdaje nadležna služba Grada.
- (6-2) U slučaju da se pristupi izgradnji građevina na građevnim česticama red. br. 1. i 2., prije izgradnje zgrade Gradskog kotara "Retfala" (građevna čestica red. br. 22.), obvezno je osigurati privremeni smještaj Gradskog kotara u okviru novih građevina na građevnim česticama br. 1. i 2.
- (6-3) Prije izgradnje građevina na građevnim česticama br. 1., 2., 3., 4., 12., 16., 17., 18., 19. i 20., obvezno je uklanjanje svih građevina na katastarskim česticama od kojih se formiraju nove građevne parcele.

## 7. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

- (7-1) U građevinama poslovne namjene nisu dozvoljene djelatnosti koje stvaraju buku i vibracije i zagađuju zrak, koje mogu izazvati opasnost od požara i eksplozije ili na drugi način štetno utiču na život i zdravlje ljudi.

Za utvrđivanje dopuštenih razina utjecaja na okoliš primjenjuju se dopuštene razine buke za stambena gradska područja i preporučene vrijednosti kakvoće zraka, prema posebnim propisima.

- (7-2) Za građevine koje će se izgraditi na građevnim česticama br. 1., 2., 3., 4., 5., 12., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22. i 23., obvezno je predvidjeti prostor za prikupljanje otpada u sklopu glavne građevine.

U ostalim slučajevima obvezno je predvidjeti prostor za prikupljanje otpada u okviru parcele.

## 8. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA PROTIVNIH PLANU

- (8-1) Na postojećim stambenim, poslovnim, javnim i pomoćnim građevinama koje su planom predviđene za uklanjanje, moguće su adaptacije bez izmjene konstruktivnih dijelova zgrade i izmjena pokrova.

Nije dozvoljena promjena namjene građevine, izmjena postojećih i probijanje novih otvora.

