

Temeljem članka 26b. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ 30/94., 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 5/06.) i članka 19. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05. i 8/05.) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 20. sjednici održanoj 13. srpnja 2007. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja između južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio)**

#### **I. TEMELJNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Donosi se Urbanistički plan uređenja područja između južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio) (u nastavku teksta: Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio) što ga je izradio Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek.

##### **Članak 2.**

Urbanističkim planom uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio, u skladu s Prostornim planom uređenja Grada Osijeka i Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka, utvrđuju se osnovni uvjeti korištenja i namjene javnih i drugih površina te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora ovog neizgrađenog dijela grada.

Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio sadrži način i oblike korištenja i uređenja javnih i drugih prostora, način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te druge elemente od važnosti za ovo područje grada.

##### **Članak 3.**

Granice područja za koje je izrađen Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 8/05.) i Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06.).

##### **Članak 4.**

Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio sadržan je u Elaboratu „Urbanistički plan uređenja područja između južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio)“ koji se sastoji od:

## **A. Tekstualnog dijela**

### **OPĆI DOKUMENTI, SUGLASNOSTI I MIŠLJENJA**

- I. OBRAZLOŽENJE
  - 0. UVOD
  - 1. POLAZIŠTA
  - 2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA
  - 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
- II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE  
PRILOZI

## **B. Grafičkog dijela**

### **KARTOGRAFSKI PRIKAZI**

<b>1</b>	<b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	<b>1:2000</b>
<b>2A</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET</b>	<b>1:2000</b>
<b>2B</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI</b>	<b>1:2000</b>
<b>2C</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV I PLINOOPSKRBA</b>	<b>1:2000</b>
<b>2D</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETSKI SUSTAV</b>	<b>1:2000</b>
<b>2E</b>	<b>PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV</b>	<b>1:2000</b>
<b>3</b>	<b>UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA</b>	<b>1:2000</b>
<b>4A</b>	<b>NAČIN I UVJETI GRADNJE – OBLICI KORIŠTENJA</b>	<b>1:2000</b>
<b>4B</b>	<b>NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE</b>	<b>1:2000</b>

### **II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE**

#### Članak 5.

#### **0. UVOD**

Pojedini pojmovi, upotrijebljeni u ovim Odredbama, imaju sljedeće značenje:

- a) Regulacijski pravac je zajednička međa građevne čestice i javne površine.
- b) Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice sukladno posebnom propisu.
- c) Postojećom građevinom ili dijelom građevine smatra se legalno izgrađena građevina ili dio građevine.
- d) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih pravaca.
- e) Podrumom se smatra najniža etaža ako:

- na kosom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 40 cm od kote konačno zaravnatog terena na višem dijelu i ako kota gotovog poda podruma nije viša od kote konačno zaravnatog terena na najnižem dijelu
  - na ravnom terenu kota gornjeg ruba stropne konstrukcije te etaže nije viša od 150 cm od kote konačno zaravnatog terena.
- f) Tavanom se smatra neuređeni prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nije priveden namjeni uz uvjet da nadozid ne smije biti veći od 100 cm. Tavan može imati otvore na zabatnom zidu ili u kosini krova, ali samo u svrhu ventiliranja i minimalnog osvjetljenja. Površina pojedinog otvora ne smije biti veća od 1 m<sup>2</sup>, s tim da površina svih otvora ne smije biti veća od 3 m<sup>2</sup>, na 100 m<sup>2</sup> površine tavana. Na tavanu se ne smiju izvoditi balkoni i lođe. Pristup do tavana može biti ljestvama, penjalicama, stubištima i sl. Ovako izveden tavan ne smatra se nadzemnom etažom i ne ulazi u etažnost.
- g) Visina građevine je ukupna visina građevine od kote terena do najviše točke sljemena građevine kod kosih krovova, odnosno do najviše točke gornjeg završnog sloja ravnog krova. Ukoliko zid građevine nadvisuje sljeme krova, visina građevine se mjeri do najviše točke tog zida. Ukoliko građevina ima složeno krovništvo ili više vrsta krovova, visina se mjeri do one točke, od gore navedenih, koja je apsolutno najviša.
- h) Visina dijela građevine na određenoj udaljenosti od međe je najviša točka presjeka građevine u vertikalnoj ravnini paralelnoj s međom na toj udaljenosti. Mjeri se do vanjskog završnog sloja krova odnosno zida, ako zid nadvisuje krov.
- i) Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi, balkoni, konzolni istaci, strehe i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ili prostorije se ne uračunavaju u visinu građevine ili dijela građevine.
- j) Dvorišna međa je međa građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama koje nisu javne.
- k) Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu u točki koja je najbliža toj međi. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske, završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.
- l) Udaljenost pojedinog dijela građevine od međe je udaljenost tog dijela u točki koja je najbliža zamišljenoj vertikalnoj ravnini koja prolazi kroz tu među. Mjeri se okomito na tu ravninu i to od vanjske, završno obrađene plohe dijela od kojeg se mjeri.
- m) Udaljenost otvora od međe je udaljenost vanjskog, završno obrađenog ruba zidarskog otvora plohe na kojoj se nalazi i to u točki koja je najbliža zamišljenoj vertikalnoj ravnini koja prolazi kroz tu među, mjereno okomito na tu ravninu. Udaljenost krovnih otvora od međe se mjeri od najbliže točke plohe krova uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira prozora, vrata ili drugog elementa koji zatvara taj otvor.

## **1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZ-GRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

### **1.1. UVJETI ODREĐIVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA**

- 1) Površine javnih i drugih namjena određene su i prikazane na kartografskom prikazu 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i to kao:
- stambena namjena (S)
  - gospodarska namjena – poslovna (K)
  - javne zelene površine – javni park (Z1)
  - zaštitne zelene površine (Z)

- površine infrastrukturnih sustava (IS)
- 2) Površine za javne i druge namjene određene su temeljem namjena određenih GUP-om grada Osijeka, utvrđivanja potrebnih uličnih koridora te uvjeta za određivanje pojedinih potrebnih prometnih koridora.

#### 1.1.1. Stambena namjena

- 3) Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
- obiteljske stambene građevine
  - građevine mješovite namjene, kada je osnovna namjena stambena, a dopunska čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene i športsko – rekreacijska namjena bez gledališta.

Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi:

- manja građevina javne i društvene namjene
- manja građevina športsko – rekreacijske namjene bez gledališta
- manje gospodarske građevine čiste i tihe djelatnosti
- poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici)
- pomoćne građevine.

Na zasebnoj građevnoj čestici površine do 1 ha mogu se graditi:

- javne i društvene građevine – zdravstvene i kulturne
- poslovne građevine – trgovina robe dnevne potrošnje (mješovita roba, kruh, mlijeko)
- športsko – rekreacijske površine bez gledališta
- javne zelene površine (park, dječje igralište).

- 4) Dopunski sadržaji u sklopu obiteljske stambene građevine mogu biti najviše 25% građevinske (bruto) površine.

#### 1.1.2. Gospodarska namjena – poslovna

- 5) Na površinama gospodarske – poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za:
- poslovne građevine
  - ugostiteljsko – turističke građevine
  - športsko–rekreacijske građevine bez gledališta
  - javne i zaštitne zelene površine

#### 1.1.3. Javne zelene površine – javni park

- 6) Javni park je javna zelena površina oblikovana planskom raspodjelom vegetacije, sadržajima i opremom namijenjen šetnji i odmoru građana.

U sklopu površina iz stavka 1. ovog članka moguće je uređenje i gradnja:

- staza, odmorišta i sl.
- biciklističkih staza
- športsko–rekreacijskih površina i igrališta bez gledališta
- dječjih igrališta
- otvorenih paviljona, nadstrešnica i vodenih elemenata (fontana i sl.)

- infrastrukturnih građevina u funkciji komunalnih infrastrukturnih mreža (trafostanice, komutacijski čvorovi i sl.).

#### 1.1.4. Zaštitne zelene površine

- 7) Zaštitne zelene površine oblikovane su radi zaštite krajobraza i okoliša.

Na površinama zaštitnog zelenila mogu se planirati rasadnici i graditi i uređivati prostori za:

- pješačke i biciklističke staze
- športsko – rekreacijske površine i igrališta bez gledališta
- dječja igrališta
- otvoreni paviljoni, nadstrešnice i vodeni elementi (fontane i sl.)
- infrastrukturne građevine u funkciji komunalnih infrastrukturnih mreža (trafostanice, komutacijski čvorovi i sl.).

#### 1.1.5. Površine infrastrukturnih sustava

- 8) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi građevine, uređaji i mreže slijedećih infrastrukturnih sustava:
- prometni sustav
  - telekomunikacijski sustav
  - energetska sustav
  - vodnogospodarski sustav.

### 1.2. UVJETI RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

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

## 2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

- 10) Građevine gospodarskih djelatnosti pretežito se smještaju na površinama gospodarske namjene – poslovne, a predviđena je gradnja ovih građevina i na površinama stambene namjene, kao manjih gospodarskih građevina čiste i tihe djelatnosti na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine te poslovnih građevina (trgovina robe dnevne potrošnje) na zasebnim građevnim česticama površine do 1 ha.
- 11) Smještaj građevina, odabir djelatnosti i tehnologija mora biti usklađen s mjerama zaštite okoliša.
- 12) Na površinama gospodarske – poslovne namjene ne mogu se graditi pomoćni sadržaji na udaljenosti manjoj od 30 m od regulacijskog pravca.
- 13) Pomoćni sadržaji su pojedinačne garaže za manje od 5 vozila, skladišta, nadstrešnice, smjestašta otpada i sl. građevine izvan gabarita osnovnih građevina.

### **3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI**

- 14) Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na površinama stambene namjene kao manje građevine javne i društvene namjene – kulturne i zdravstvene (stomatološke, liječničke i specijalističke ordinacije, ljekarne i sl.) na građevnim česticama obiteljske stambene namjene i na zasebnim građevnim česticama površine do 1 ha.

### **4. UVJETI UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVINA**

#### **4.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**

- 15) Građevna čestica je zemljište, koje svojim oblikom i veličinom odgovara uvjetima za gradnju građevine te koje ima najmanje 5 m dugu regulacijski pravac prema javnoj površini iz točke 21).

Najmanja površina građevne čestice za građevine predviđene planom je 180 m<sup>2</sup>.

- 16) Iznimno od točke 15) građevna čestica na kojoj su legalno izgrađene građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku te može imati kraći regulacijski pravac ili ga uopće ne mora imati, a pristup do javne površine može biti osiguran na drugi način (služnost prolaza preko druge čestice i sl.).
- 17) Iznimno od točke 15) građevna čestica infrastrukturne građevine (garaže kada se grade kao samostalne građevine, trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.) te pojedinačnih specifičnih vrsta građevina (spomenici, spomen-obilježja, građevine protugradne obrane, građevine u kojima stalno ne borave ljudi, a u funkciji su prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, raznih eksploatacija i sl.) ne mora imati regulacijski pravac. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na javnu površinu ili na građevnu česticu neke druge građevine ne mora se osnivati posebna građevna čestica.
- 18) Za građevine privremenog karaktera, koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i sl.) ne osnivaju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu javne površine.
- 19) Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne osnivaju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno osnivati građevnu česticu.
- 20) Građevna čestica za ceste i druge javno-prometne površine ne mora se osnivati kao jedinstvena katastarska čestica već može biti podijeljena na više katastarskih čestica.
- 21) Javna površina s kojom građevna čestica mora imati zajedničku među može biti:
- javna cesta – razvrstana ili nerazvrstana cesta
  - kolno pješačka površina.

#### 4.2. NAMJENA GRAĐEVINA

- 22) Unutar obuhvata UPU-a planirane su građevine slijedeće namjene:
- stambene – obiteljske
  - mješovite javne i društvene
  - športsko-rekreacijske
  - gospodarske – poslovne, ugostiteljsko - turističke i poljoprivredne
  - pomoćne infrastrukturne
  - urbana oprema.
- 23) Stambene građevine planirane su kao obiteljske stambene građevine, a mogu biti obiteljske kuće (u smislu posebnog propisa) te ostale građevine stambene namjene s najviše tri (3) stana.
- 24) Građevine mješovite namjene su građevine kod kojih je osnovna namjena građevine stambena. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima za osnovnu namjenu građevine.
- 25) Građevine javne i društvene namjene su građevine zdravstvene i kulturne namjene.
- 26) Športsko–rekreacijske građevine su građevine namijenjene športu i rekreaciji.
- 27) Građevine gospodarske namjene su poslovne, ugostiteljsko – turističke i poljoprivredne građevine.  
Građevine gospodarske namjene - poslovne su građevine uredske, uslužne, trgovačke i servisne namjene.  
Ugostiteljsko–turističke građevine su ugostiteljske i smještajne građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost sukladno posebnom propisu.  
Poljoprivredne građevine su građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici).
- 28) Pomoćne građevine su garaže, spremišta, drvarnice, smjestašta otpada, ljetne kuhinje i sl. u funkciji stambene građevine.
- 29) Građevine infrastrukture su građevine prometa, telekomunikacija, energetske, vodnogospodarske, garaže kada nisu pomoćne nego samostalne građevine i sl.
- 30) Elementi urbane opreme, koji se grade na javnim površinama su: kiosci, nadstrešnice, oglasni panoi, spomenici, fontane, telefonske govornice, ostala urbana oprema i sl.
- 31) Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene čija je osnovna namjena stanovanje.
- 32) U obiteljskoj građevini mješovite namjene mogu se od gospodarskih namjena nalaziti samo čiste i tihe djelatnosti.
- 33) Čiste i tihe djelatnosti su:
- zanatske proizvodne djelatnosti, osim radionica za obradu metala i drveta
  - uredi
  - uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, servisiranje i pranje vozila
  - trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala, koji ne služi za završne radove u građevinarstvu

- skladišta (zasebne poslovne građevine) do 50 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine građevine
  - ugostiteljski objekti osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba
  - sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorijama.
- 34) Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. Iznimno, prostori namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima.
- 35) Gospodarske namjene s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine su sve namjene koje nisu navedene u točki 33).

#### 4.3. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

- 36) Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) građevne čestice na površinama stambene namjene iznosi najviše 0,5, a na površinama gospodarske namjene – poslovne najviše 0,6.

Iznimno od stavka 1. ove točke koeficijent izgrađenosti može iznositi najviše 1,0 kod građevina iz točke 17) ovih Odredbi.

Koeficijent izgrađenosti jedne ili više etaža kada se u njima nalazi podzemna garaža s pratećim sadržajima (rampe, instalacijski prostori, spremišta, stubišta, liftovi i sl.) može iznositi 1,0 i to samo u slučaju kada su svi konstruktivni dijelovi garaže ispod uređene kote okolnog terena i kada je završni gornji vidljivi sloj stropa garaže uređen elementima uobičajenog uređenja građevne čestice (staze, interna prometnica, parkiralište, popločenja, travnjaci i ostalo zelenilo i sl.). U konstruktivne dijelove garaže ne računaju se ventilacijski otvori, odzračnici za zračenje i sl. U ostalim slučajevima koeficijent izgrađenosti podzemne etaže garaže jednak je najvećem koeficijentu izgrađenosti građevne čestice za namjenu građevine koja se na njoj gradi.

- 37) Najveći broj nadzemnih etaža građevine, unutar planiranog obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu – 4B – NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE.

U okviru prikazanih visina najveći broj nadzemnih etaža iznosi:

- 3 za obiteljske stambene građevine, javne i društvene, športsko – rekreacijske
- 4 za gospodarske – poslovne
- 1 za pomoćne građevine

Broj podrumskih etaža nije ograničen. Potkrovlja, mansarde, visoka prizemlja, djelomično ukopane etaže i sl. smatraju se nadzemnim etažama. Tavan i galerije u prizemlju i potkrovlju ne smatraju se etažom. Galerija može zauzimati najviše 60 % neto površine etaže.

- 38) Na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca visina zida građevine uz među može biti najviše 7 m od kote terena susjedne građevne čestice neposredno uz tu među.

Na udaljenosti većoj od 20 m od regulacijskog pravca visina dijela građevine može biti najviše 7 m od kote terena uvećanih za udaljenost od najbliže susjedne međe.



Ukoliko građevna čestica ima dva ili više regulacijskih pravaca, stavak 1. i 2. ove točke primjenjuje se na dijelu građevne čestice koji je na udaljenosti većoj od 20 m od svih regulacijskih linija.

Odredbe stavka 1. i 2. ove točke ne odnose se na gradnju građevina u zonama u kojima prema dokumentima prostornog uređenja nije dozvoljena gradnja stambenih građevina.

39) Najveća visina pomoćne građevine iznosi 6 m od kote terena.

40) Najveća visina staklenika i plastenika iznosi 6 m od kote terena

#### 4.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA

41) Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina, manja građevina javne i društvene, športsko – rekreacijske i gospodarske namjene i pomoćne građevine.

42) Manja građevina (izuzev poljoprivredne) ima građevinsku (bruto) površinu do 100 m<sup>2</sup> s najviše dvije (2) nadzemne etaže visine maksimalno 10 m od kote terena.

43) Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine od građevina gospodarske namjene može se graditi:

- jedna manja gospodarska građevina čiste i tihe djelatnosti
- poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenik, plastenik).

44) Pomoćne građevine mogu se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice.

Ukoliko građevna čestica ima regulacijske pravce s dvije ili više strana, pomoćna građevina se može graditi i pored, ali ne ispred stambene građevine.

Iznimno stavak 1. i 2. ove točke ne odnosi se na gradnju garaža.

45) Pomoćne građevine ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama bez da se istovremeno gradi stambena građevina.

46) Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom međom građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen 1 m ili više od te međe.

47) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen 1 m ili više od te međe.

48) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom od 45° ili većim, može se završnom točkom prisloniti uz među.

49) Zaobljeni zidovi građevine mogu biti udaljeni 1 m ili više od dvorišne međe građevne čestice.

- 50) Građevine mogu imati istake do 25 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to:
- u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i drugi ukrasni elementi na pročelju, obloge te jedna stuba na ulazu u građevinu;
  - u podzemnim etažama: temelji i zaštita hidroizolacije.
- 51) Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1 m od regulacijskog pravca na javnu površinu, odnosno 0,3 m od ravnine pročelja ukoliko je isto istaknuto više od 0,7 m od regulacijskog pravca.
- 52) Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno – pješačku ili zelenu površinu i to:
- konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m, da istak ne bude više od 1,5 m u javnu površinu. Najveća bruto razvijena površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže;
  - konzolno izvedene tende, nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena najmanje 0,5 m od ruba kolnika;
  - rezervni izlazi iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina;
  - priključci na komunalnu infra-strukturu.
- 53) Najmanja udaljenost staklenika i plastenika od svih međa iznosi 1 m.
- 54) Ako postojeća građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaknuti 5 m, a ograde i stabla 3 m od ruba kanala, osim ako nadležna ustanova ne odredi drugačije. Za osnivanje novih građevnih čestica vrijedi odredba iz točke 132).

#### 4.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

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

- 57) Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od  $45^\circ$  u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od međe.

Otvori fiksno ostakljeni staklenom opekom ili kopilitom te pojedinačni (jedan u prostoriji) ventilacijski otvori max. veličine stranice ili promjera 15 cm paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od  $45^\circ$  u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 1 m ili više od te međe.

- 58) Otvori koji su položeni pod kutom  $45^\circ$  ili većim u odnosu na dvorišnu među građevne čestice ili okrenuti prema regulacijskom pravcu mogu se slobodno razmještati.
- 59) Iznimno od točke 57) i 58) zid transformatorske stanice na kojem se nalaze ventilacijski otvori, bez obzira na veličinu otvora i položaj zida u odnosu na dvorišnu među, moraju biti udaljeni od te međe min. 1 m.
- 60) Kosi otvori (ležeći krovni prozori, prozori na kosim zidnim ploham i slično) čiji je kut u odnosu na vertikalnu ravninu manji od  $45^\circ$  također se razmještaju prema točki 57), a ako je taj kut  $45^\circ$  ili veći mogu se slobodno razmještati.

- 61) Otvorena strana balkona, loggie, terase i otvorenih pristupnih stuba koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1 m od te međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom, staklenom opekom ili kopilitom u visini najmanje 1,8 m od gornje plohe poda.

U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenih pristupnih stuba bočna strana iz stavka 1. ove točke se mora zatvoriti zidom iz točke 55).

Ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici namjerava graditi uz tu među, zidom susjedne građevine može se naknadno zatvoriti bočna strana iz stavka 1. ove točke.

#### 4.6. UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

- 62) Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde do visine 2,00 m.

Uvjet iz stavka 1. ove točke ne primjenjuje se u slučaju kad se visina ograde određuje posebnim propisom.

- 63) Najmanje 10% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, osim kad je dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od 0,8.
- 64) Na građevnoj čestici mogu se izvoditi popločenja staze, parkirališta, manipulativne površine, interne prometne površine, tende, pergole, ograde, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, zidani roštilji, bazeni, vrtno sjenice drvene konstrukcije i slični uobičajeni elementi uređenja okućnice.
- 65) Prilikom izvođenja radova iz točke 64) odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu. Ukoliko se kota terena podiže mora se izvesti puni ogradni zid uz među najmanje 50 cm iznad kote višeg terena, ali se najveća visina ograde računa od niže kote terena.

Visina ograde unutar građevne čestice ne može biti veća od 2 m od kote terena.

Ostali elementi ne smiju biti viši od 3 m i moraju se odmaknuti najmanje 1 m od međe, osim ako je na toj međi izveden puni ogradni zid i ako krovna ploha nema pad prema susjednoj čestici.

#### 4.7. NAČIN I UVJETI PRIKLJUČENJA GRAĐEVNE ČESTICE, ODNOSNO GRAĐEVINE NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

- 66) U području obuhvata UPU-a ne može se graditi, ako do građevne čestice nije imovinsko – pravno riješen ulični koridor te osigurana najmanja razina komunalne opremljenosti. Najmanjom razinom komunalne opremljenosti smatra se:
- kolnik izveden u kamenom materijalu ili potvrda da je Grad Osijek preuzeo obvezu izgradnje kolnika
  - mogućnost priključka na elektroenergetsku mrežu za građevine kojima je potreban priključak.
- 67) Do svake građevne čestice može se izgraditi najmanje jedan neposredan pješački pristup s javne pješačke komunikacije najmanje širine 1 m.
- 68) Do svake građevne čestice na koju se može pristupiti vozilom može se izgraditi pristupni put s javne površine najmanje širine 3 m, ukoliko je to u skladu s posebnim propisima. Pristupni put ne može biti duži od 50 m. Zajednički pristup za dvije ili više građevnih čestica može biti širine 4,5 m. Za građevne čestice uz križanja ili odvojke, pristupni put, kad god je to moguće, određuje se s prometnice manjeg ranga ili manjeg prometnog opterećenja.
- 69) Prilikom izgradnje pristupa iz točke 67) i 68) ne smiju se ugrožavati i uništavati postojeće građevine na javnim površinama, a križanja, približavanja i spojevi s istima moraju se riješiti u skladu sa zahtjevima vlasnika tih građevina.
- 70) Pristupi iz točke 67) i 68) mogu ići i preko parkirališta, stajališta javnog prometa, benzinskih stanica i drugih građevina koje pripadaju cesti, ali samo ako ne postoji druga mogućnost, uz suglasnost i u skladu s uvjetima vlasnika ili nositelja prava raspolaganja tih građevina.
- 71) Vatrogasni pristupi i prilazi mogu biti samo s javne površine i vlastite građevne čestice.
- 72) Priključci na komunalnu infrastrukturu izvode se prema uvjetima distributera.

#### 4.8. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINE

- 73) Na kartografskom prikazu 4A – NAČIN I UVJETI GRADNJE – OBLICI KORIŠTENJA prikazan je oblik korištenja:
- nova gradnja, budući se radi o neizgrađenoj površini unutar obuhvata UPU-a

Na kartografskom prikazu 4B – NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE prikazani su:

- područja gradnje stambenih građevina – obiteljske građevine – SSD
- najveći broj nadzemnih etaža građevine
- max. gustoća stanovanja –  $G_{st}$  max u zonama stambene namjene
- max. gustoća izgrađenosti –  $G_{ig}$  max.
- max. koeficijent iskorištenosti –  $K_{is}$  max.

brojčani pokazatelj	max. broj nadzemnih etaža	gustoća stanovanja $G_{st}$ max	max. gustoća izgrađenosti $G_{ig}$ max	max. koeficijent iskorištenosti $K_{is}$ max.
namjena				
stambena	3	150	0,5	2,0
gospodarska – poslovna	4	-	0,6	2,4

Najveći broj nadzemnih etaža građevine u pojedinim područjima, osim na stambene odnosi se i na građevine ostalih namjena sukladno Odredbama.

Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) odnosi se na blok, a na svaku pojedinu građevnu česticu primjenjuje se koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}$  sukladno Odredbama.

Gustoća stanovanja ( $G_{st}$ ) je planerski podatak koji se, u pravilu, postiže uz utvrđene uvjete gradnje.

## 5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELE-KOMUNIKACIJSKE I KOMUNAL-NE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

### 5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

74) Prometni sustav određen je u kartografskom prikazu 2A – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.

Širina koridora vidljiva je u kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI.

75) U UPU-u se omogućuje izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija razvrstanih i nerazvrstanih cesta, osnovne i sekundarne ulične mreže, objekata za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, parkirališta i mreže biciklističkih i pješačkih staza.

76) Dopušta se fazna izgradnja prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže.

77) U slijepoj ulici, a na kraju kolnika mora biti izgrađena okretnica dimenzija koje zadovoljavaju potrebe okretanja komunalnog vozila. Mimoilaznice su obavezne ako je slijepa ulica duža od 100 m ili nepregledna.

- 78) Sve prometnice namijenjene su za dvosmjerni promet. Širina kolnika određena je na temelju namjene prostora na kojem se nalazi:
- a) središnja longitudinalna prometnica - presjeci 1 i 1a:
    - širina kolnika – 9,00 m
    - dva prometna traka – 2x4,50 m
    - u zoni križanja tri prometna traka – 3x3,00 m
    - obostrano pješačke staze širine 1,80 m
    - jednostrano (sjeverno) bici-klistička staza za dvosmjerni promet širine 2,20 m
    - između kolnika i pješačke/biciklističke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta, kolni prilazi i autobusna stajališta
    - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
    - križanje sa Svilajskom ulicom izvesti u skladu s HRN.C4.050
  - b) rubna sjeverna longitudinalna prometnica (uz željezničku prugu) – presjeci 3, 3a i 3b:
    - koridor je utvrđen na 12,0 m, odnosno sjeverni rub kolnika na 14,5 m od osi postojećeg kolosjeka željezničke pruge
    - širina kolnika – 7,00 m
    - dva prometna traka – 2x3,50 m
    - jednostrano (južno) pješačka staza širine 1,80 m
    - između kolnika i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
    - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
    - sve navedeno vrijedi i za prometnicu uz obiteljske kuće, a paralelno sa Svilajskom ulicom
  - c) rubna južna longitudinalna prometnica (uz južnu granicu obuhvata i uz kanal Petruš)
    - presjeci 10 i 10 a:
    - širina kolnika – 7,00 m
    - dva prometna traka – 2x3,50 m
    - jednostrano (sjeverno) pješačka staza širine 1,80 m
    - između kolnika i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
    - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
  - d) Svilajska ulica – presjeci 7 i 7a:
    - zadržavaju se postojeći visinski i horizontalni elementi kolnika
    - obostrano zelenilo
    - obostrano pješačke staze – istok - širina 1,80 m – zapad - širina 1,50 m
    - uz pješačku stazu s istočne strane izgraditi biciklističku stazu za dvosmjerni promet širine 2,20 m
    - križanje sa središnjom longitudinalnom prometnicom i priključkom D-7 izvesti u skladu s HRN.C4.050
  - e) spoj južne obilaznice i središnje longitudinalne prometnice – presjek 8:
    - širina kolnika – 7,00 m
    - dva prometna traka – 2x3,50 m
    - jednostrano (istočno) pješačka staza širine 1,80 m
    - između kolnika i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom
    - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
    - u zoni križanja sa središnjom longitudinalnom prometnicom može se kolnik proširiti na 9,00 m, odnosno na tri prometna traka 3x3,00 m
  - f) produžetak Kolodvorske ulice – najistočnija transferzalna prometnica – presjeci 9 i 9a:
    - denivelirana u zoni križanja sa željezničkom prugom

- za slučaj prelaska preko južne obilaznice cestu također izvesti kao deniveliranu širina kolnika – 7,00 m
  - dva prometna traka – 2x3,50 m
  - obostrano pješačka staza širine 1,80 m
  - sjeverno od središnje longi-tudinalne prometnice obostrano izvesti biciklističke staze za jednosmjerni promet širine 1,20 m
  - između kolnika i pješačke/biciklističke staze u dijelu koji nije deniveliran, a sa zapadne strane, zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
  - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5
  - u zoni križanja sa središnjom longitudinalnom prometnicom može se kolnik proširiti na 9,00 m, odnosno na tri prometna traka 3x3,00 m
- g) ostale prometnice u poslovnoj i stambenoj namjeni – presjeci 2, 4, 4a, 4b, 5, 5a, 6, 6a, 7 i 7a:
- širina kolnika – 6,00 i 7,00 m
  - dva prometna traka – 2x3,50 m, tj. 2x3,00 m
  - obostrano/jednostrano pješačke staze širine 1,80 m
  - između kolnika i pješačkih staza zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
- 79) Prometnice koje su na području UPU-a ne mogu biti povezane s prometnicama i prometnim površinama u infra-strukturnom koridoru uz Južnu obilaznicu, izuzev postojećeg spoja Južne obilaznice i središnje longitudinalne prometnice. Dopušteno je povezivanje pješačkih i biciklističkih površina.
- 80) Pješačke staze mogu se graditi i po samostalnim trasama unutar javnih i zaštitnih zelenih površina. Takve pješačke staze ne smiju biti širine manje od 1,80 m. Uz slobodno vođene staze mogu se graditi građevine za odvodnju oborinskih voda i bankine širine min. 0,5 m.
- 81) Biciklističke staze mogu se graditi po samostalnim trasama unutar javnih i zaštitnih zelenih površina. Uz njih se mogu graditi odgovarajuće građevine za odvodnju oborinskih voda i bankine širine min. 0,5 m. Uz biciklističke staze mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim mobilijarom namijenjene parkiranju bicikala.
- 82) Pješačke i biciklističke staze, građene uz kolnik u niveletskom smislu dijele rješenja glavne prometnice, a kada se, ponekad i u slučajevima slobodno-vođenih pješačkih i biciklističkih staza niveleta vodi samostalno, njen uzdužni nagib ne smije prijeći 8%.
- 83) Za potrebe autobusnog podsistema treba uz rubove kolnika graditi ugibališta čije dimenzije i smještaj određuju zakonski i podzakonski propisi. Približna lokacija ugibališta prikazana je na kartografskom prikazu 2A – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET. Do perona ugibališta ili stajališta mora biti osigurana pješačka staza povezana s obližnjim pješačkim površinama.
- 84) Unutar infrastrukturnog koridora produžetka Kolodvorske ulice, a južno od središnje longitudinalne prometnice moguće je planirati denivelirani prijelaz preko Južne obilaznice (presjek 6a), ali tek nakon preispitivanja te mogućnosti pri donošenju Izmjena i dopuna GUP-a.

85) U uličnom i cestovnom koridoru mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost učesnika u prometu i uz suglasnost vlasnika instalacija u zoni namjeravanog zahvata.

#### 5.1.1. Javna parkirališta i garaže

86) U prometnim koridorima osigurane su površine uz kolnik za izgradnju javnih parkirališta. Parkirališta moraju biti dimenzija 2,50x5,00 m. Minimalno 5% parkirališnih mjesta mora biti namijenjeno za parkiranje vozila invalidnih osoba za svaku fazu izgradnje. Dimenzija je određena posebnim propisima.

Normativi potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta zavise o namjeni i tipu građevine te o dostignutom i očekivanom stupnju motorizacije u planskom razdoblju, a iskazuju se u potrebnom broju PM na 1000 m<sup>2</sup> građevinske (bruto) površine ili površine igrališta – borilišta.

U građevinsku (bruto) površinu za izračun potrebnog broja PM ne uračunavaju se garaže, jednonamjenska skloništa u građevini i pomoćne građevine na građevnoj čestici.

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

Namjena	Tip građevine	Normativ PM/1000 m <sup>2</sup>	Alternativni i dodatni (+) zahtjevi
Stanovanje	Obiteljske stambene građevine	-	min. 1 PM/1 stan
Javne i društvene namjene	Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja.....	30	min. 4 PM za muzej, min 1 BUS PM
	Kina, kazališta, dvorane za javne skupove.....	15	
	Muzeji, galerije, biblioteke.....	12	
Šport i rekreacija	Otvoreni športski objekti bez gledališta (igralište, borilište i sl.).....	5	
	Zatvoreni športski objekti bez gledališta (igralište, borilište i sl.) .....	15	
Gospodarska	Uredi i kancelarije .....	18	
	Banke, agencije, poslovnice....	30	
	Robne kuće, supermarketi.....	30	
	Ostale trgovine, tržnice.....	30	
	Autoservisi, autopraonica.....	30	
	Skladišta i veleprodaje.....	10	
	Restorani, kavane, slastičarnica i sl. ....	35	



	Caffe barovi, disco klubovi i sl.	70	
	Hoteli i moteli .....	18	
	Samački hoteli i pansioni.....	10	
Ostalo	Lokali bez konačno utvrđene namjene.....	25	
	Ostale građevine.....	9	

87) Za građevine mješovite namjene potrebni broj PM izračunava se, kada je jedna od namjena stambena, kao zbir pojedinačno potrebnih PM za svaku namjenu.

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

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

- na vlastitoj građevnoj čestici
- na javnoj površini uz kolnik u širini regulacijske linije građevne čestice
- na javnim parkiralištima koja u odnosu na građevinu čije potrebe servisiraju nisu udaljene više od 100 m

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

Iznimno, potreban broj parkirališta može se osigurati izgradnjom na javnim površinama uz kolnik u širini regulacijskog pravca građevne čestice ili na već izgrađenim javnim parkiralištima uz prethodno pribavljenu suglasnost Grada Osijeka.

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

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

#### 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

92) U obuhvatu UPU-a ne predviđa se izgradnja trgova i drugih većih pješačkih površina.

#### 5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNI-KACIJSKE MREŽE

93) U UPU-u je omogućena izgradnja objekata telekomunikacija i njihovo funkcioniranje.

- komutacije - pristupni komutacijski čvorovi,
- prijenos - magistralni vodovi i korisnički i spojni vodovi
- pokretne komunikacije - bazne stanice

- 94) Uređivanje koridora ili trasa i površina za komutacijske čvorove, koji se grade na području obuhvata UPU-a, zatim dio međunarodnih, magistralnih, korisničkih/spojnih vodova, te baznih stanica GSM ovisit će o planiranom razvoju gospodarske i stambene djelatnosti. Potrebni koridori i površine pratit će naznačene koridore prometne infrastrukture.
- 95) Za razvoj i izgradnju mjesne TK mreže, vodove izgrađivati prvenstveno u zelenom pojasu uličnih koridora (s obje strane), javnih površina drugih namjena, ili pak ispod nogostupa kod užih uličnih koridora te težiti objedinjavanju svih komunikacijskih vodova u potrebne koridore.
- 96) Za razvoj pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je izgraditi bazne stanice. Bazne stanice moraju se postavljati na krovove građevina, tornjeva i sl.
- 97) Bazne stanice moraju se graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti i zaštiti od neionizirajućih zračenja. Do lokacije baznih stanica obvezno je osigurati kolni pristup.
- 98) Planirana gustoća baznih stanica bez samostojećeg antenskog stupa utvrđuje se na način da se dimenzioniraju sukladno potrebnom broju korisnika i davatelja usluga.
- 99) Planom je predviđena izgradnja minimalno dva telekomunikacijska komutacijska čvora, a može ih biti i više prema potrebi.
- 100) Osigurani su koridori za priključak pojedinih građevina na telekomunikacijsku mrežu uz sve prometnice.
- 101) Osigurani su koridori za priključak pojedinih građevina na mrežu kableske televizije uz sve prometnice.
- 102) Unutar prostora za izgradnju telekomunikacijske infrastrukture mogu se izgrađivati i ostale instalacije-npr. razne informatičke mreže, kableska televizija i ostale potrebne mreže sličnog karaktera.

### 5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

#### 5.3.1. Energetski sustav

103) Na području obuhvata UPU-a predviđeni su:

- elektroenergetski sustav i
- plinoopskrbni sustav

Elektroenergetski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2D – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTRO-ENERGETSKI SUSTAV, a plino-opskrbni sustav na kartografskom prikazu 2C – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNI-KACIJSKI SUSTAV I PLINO-OPSKRBA.

Raspored pojedinih sustava u uličnim koridorima prikazan je na kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI.

#### 5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

104) U UPU-u je predviđena izgradnja nove prijenosne i distribucijske elektro-energetske mreže na napojnim razinama 110, 10 (20) i 0,4 kV.

105) U kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI u presjecima 2 i 3b predviđen je koridor za izmještanje postojećeg dvostrukog zračnog dalekovoda naponske razine 110 kV i planirane dvostruke kabele naponske razine 110 kV.

U presjeku 3 predviđen je koridor za planirani 110 kV kabelski dalekovod.

106) Distribucijske dalekovode potrebno je izvoditi podzemnim kabelskim vodovima, a za povezivanje s postojećim zračnim dalekovodom moguće je prijelazno rješenje.

Postojeći distribucijski dalekovodi postupno će se zamjenjivati kabelskim dalekovodima, za što je predviđen koridor unutar uličnog profila.

107) Planom je predviđena izgradnja trafostanica 10(20)/0,4 kV za potrebe poslovne odnosno široke potrošnje. Izgrađenost parcele trafostanica može biti do 100 %. Transformatorske stanice mogu biti jednostruke i dvostruke, samostojeće ili u sklopu građevine i moraju imati osiguran kolni pristup do javne površine ili pravo služnosti puta do javne površine.

108) Ortogonalni koridori VN i NN u odnosu na os ceste, koji spajaju transformatorske stanice s koridorima s druge strane ceste, mogu se pomicati u slučaju potrebe (ovisno o položaju transformatorske stanice).

109) Za povezivanje budućih trafostanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20) kV osigurani su koridori.

110) Za polaganje kablova svih predviđenih naponskih razina osiguran je koridor unutar uličnog koridora.

Za priključak pojedinih građevina predviđeni su koridori za niskonaponske kabele 0,4 kV.

111) Unutar obuhvata UPU-a planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice i parkirališta.

Predviđena je javna rasvjeta na stupovima visine 4 do 10 m s međusobnim razmakom od 10 do 40 m.

112) Javna rasvjeta mora biti izvedena postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu.

113) Koridori za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV.

114) Uređaji za upravljanje i zaštitu pojedinih izvoda javne rasvjete trebaju biti izmješteni iz elektroenergetskih objekata u zasebne ormariće.

#### 5.3.1.2. Plinska mreža

- 115) Razvod plinske mreže voditi gdje god je to moguće u zelenom pojasu. Ispod prometnica plinovod položiti u zaštitnu cijev.

Dubina polaganja plinovoda je  $0,8 \div 1$  m. Plinovod izvoditi prema JVGW propisima i hrvatskim normama i zahtjevima distributera.

- 116) Do realizacije imovinsko pravnih pitanja u cijeloj zoni UPU-a moguć je privremeni priključak na postojeći plinovod u Maceljskoj ulici. Moguću količinu plina odredit će distributer plina Energetskom suglasnošću. Prolaz plinovoda ispod željezničke pruge riješiti bušenjem, a prema posebnim uvjetima građenja Hrvatskih željeznica.

#### 5.3.2. Vodnogospodarski sustav

- 117) Na području obuhvata UPU-a predviđeni su:
- vodoopskrbni sustav
  - sustav odvodnje otpadnih voda
  - uređenje i održavanje sustava melioracijske odvodnje

Vodnogospodarski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2E – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNAL-NA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

Raspored pojedinih sustava u uličnim koridorima prikazan je na kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI.

##### 5.3.2.1. Vodoopskrba

- 118) Razvod vode voditi na dubini od  $1,3 \div 1,5$  m. Ispod prometnica obvezno je novi vodovod postaviti u zaštitnu cijev. Na mjestima račvanja potrebno je izgraditi AB zasunska okna.

Vodoopskrbnu mrežu graditi prema uvjetima distributera.

##### 5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

- 119) Sanitarno-fekalnu odvodnju, treba spojiti na sustav grada Osijeka, uz Našičko naselje, a oborinsku odvodnju treba ispustiti u kanal Petruš. Za ispuštanje otpadnih voda, potrebno je ishoditi suglasnost nadležne ustanove.
- 120) Kanalizacija se polaže u ulične i cestovne koridore. Unutar koridora sanitarno-fekalna i oborinska kanalizacija vode se kao zatvorene.
- 121) Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.

- 122) Do realizacije imovinsko-pravnih pitanja za cijelu zonu UPU-a, mogući su privremeni spojevi sanitarno-fekalne kanalizacije bušenjem ispod željezničke pruge na postojeća revizijska okna, u Mlinskoj, Kolodvorskoj i Učkoj ulici uz dodatnu hidrauličku provjeru kako bi se ustanovili postojeći kapaciteti.
- 123) Gospodarski sadržaji koji emitiraju tehnološke otpadne vode moraju iste skupiti i pročistiti u skladu s posebnim propisima prije ispuštanja u sustav sanitarno-fekalne odvodnje.
- 124) Izraditi hidrološku i hidrauličku analizu cijelog sliva kanala Petruš, utvrditi količine oborinskih voda koje prihvaća uzvodno i nizvodno od UPU-a te planirane potrebe prema planu namjene površina iz ostalih prostornih planova, koje pripadaju promatranom slivu.
- 125) Kanal Petruš na području obuhvata plana i nizvodno od njega, mora se urediti kako bi mogao primiti oborinsku vodu s površina u obuhvatu plana i dotok uzvodno od njega.
- 126) Izmješteni dio kanala Petruš prikazan na kartografskom prikazu 2E – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNO-GOSPODARSKI SUSTAV, u dijelu uz južnu granicu obuhvata UPU-a moguće je, ukoliko to hidrološka i hidraulička analiza sliva pokažu opravdanim, locirati slobodno unutar infrastrukturnog koridora ili izmjestiti, dijelom ili u cijelosti, izvan obuhvata UPU-a, a unutar infrastrukturnog koridora Južne obilaznice uz prethodnu izmjenu GUP-a.
- 127) Kanal Petruš potrebno je redovno održavati.
- 128) Prema potrebi kanal Petruš može se zacijeviti na dionici od Južne obilaznice, do longitudinalne prometnice, paralelno sa Svilajskom ulicom.
- 129) Srednji koeficijent otjecanja oborinskih voda za pojedinu parcelu ne smije biti veći od  $k=0,65$ .
- 130) Crpnu stanicu za oborinske vode izgraditi tako da se crpni uređaji uključuju fazno s povećanjem količine voda što je uvjetovano realizacijom izgrađenosti područja ili maksimalnom količinom vode za cijelo izgrađeno područje.
- 131) Ostali odvodni kanali koji nisu prikazani na kartografskom prikazu mogu se razvijati sukladno potrebama.
- 132) Kod osnivanja novih građevnih čestica, a koje graniče s melioracijskim kanalom, rub čestice potrebno je odmaknuti 5 m od ruba kanala Petruš. Moguća su i drugačija rješenja uz suglasnost nadležne ustanove.
- 133) Pri rekonstrukciji glavne kanalske mreže treba posebnu pozornost obratiti na režim podzemnih voda i održavanje na razini optimalnoj za poljoprivrednu proizvodnju i zaštitu šuma, koje se nalaze nizvodno i uzvodno od obuhvata plana.

## 6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

134) Planom je predviđeno uređenje javnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša.

Javne zelene površine planirane su kao:

- javni park
- zaštitne zelene površine i
- zaštitne zelene površine u okviru uličnih koridora.

135) Na kartografskim prikazima 1 - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i 3 – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prikazane su javne i zaštitne zelene površine te potezi zaštitnog zelenila (drvoreda) u okviru uličnih profila.

136) Na javnim zelenim površinama – javni park moguće je uređenje i gradnja:

- staza, odmorišta i sl
- biciklističkih staza
- športsko – rekreacijskih površina i igrališta bez gledališta
- dječjih igrališta
- otvorenih paviljona, nadstrešnica i vodenih elemenata (fontana i sl.)
- infrastrukturnih građevina u funkciji komunalnih infrastrukturnih mreža (trafostanice, komutacijski čvorovi i sl.).

137) Javne zelene površine – javni park uredit će se prema programu uređenja i oblikovanja koji će predložiti javno poduzeće koje skrbi o javnim zelenim površinama u suradnji sa stručnim službama. Na osnovu programa potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju.

138) Na zaštitnim zelenim površinama mogu se planirati rasadnici te uređivati i graditi:

- pješačke i biciklističke staze
- športsko – rekreacijske površine i igrališta bez gledališta
- dječja igrališta
- otvoreni paviljoni, nadstrešnice i vodeni elementi (fontane i sl.)
- infrastrukturnih građevina u funkciji komunalnih infrastrukturnih mreža (trafostanice, komutacijski čvorovi i sl.).

139) Građevine iz alineje 5. točke 135) i alineje 4. točke 138), osim vodenih elemenata, moraju biti prizemne, površine max. 50 m<sup>2</sup>, oblikovane u skladu s uređenjem prostora, a namijenjene odmoru i rekreaciji u sklopu površina na kojima se grade.

Građevine iz alineje 6. točke 136) i alineje 5. točke 138) moraju biti prizemne, površine max. 50 m<sup>2</sup>, oblikovane u skladu s uređenjem prostora u kojem se grade.

140) Na zaštitnim zelenim površinama u okviru uličnih koridora moguća je sadnja visokog zelenila – drvoreda te ozelenjavanje grmolikim biljkama i živicama.

Položaj drveća u planu je približan, dok će precizan položaj biti određen u okviru projektne dokumentacije.

Na zaštitnim zelenim površinama iz prethodnog stavka moguće je izvesti pješačke i kolne pristupe, te postaviti elemente urbane opreme, kioske, oglasne stupove, panoe i prometne znakove.

U profilu zaštitnog zelenila mogu se postavljati infrastrukturni sustavi.

## **7. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO – POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI**

141) Uvjeti uređenja i mjere zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti ne utvrđuju se ovim planom jer takovi elementi nisu utvrđeni u obuhvatu plana.

## **8. POSTUPANJE S OTPADOM**

142) Otpad nastao na području obuhvata plana zbrinjavat će se prema važećim propisima. Prikupljanje pojedinih vrsta otpada do odvoza na zbrinjavanje treba riješiti na vlastitoj građevinskoj čestici.

143) Na javnim površinama potrebno je predvidjeti, u sklopu urbane opreme, i opremu za prikupljanje otpada.

144) Na području obuhvata plana predvidjet će se lokacije EKO-otoka prema Planu gospodarenja otpadom Grada Osijeka, a na način da se ne ugrožava kolni, pješački i biciklistički promet.

Mikrolokacije EKO-otoka moraju se utvrditi posebnim elaboratom, a potrebno ih je ograditi tamponom zelenila, ogradom i sl.

## **9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ**

145) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provedene su kroz koncepciju, namjenu i odredbe za provođenje.

146) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, vode i tla te zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima relevantnim za određenu problematiku.

147) Obvezna je provedba postupka procjene utjecaja na okoliš po posebnom propisu i Prostornom planu Osječko – baranjske županije. Prema raspoloživim podacima popis građevina za koje obvezna provedba postupka procjene utjecaja na okoliš unutar obuhvata plana je slijedeći:

- KDV 110 kV TS Osijek 2 – TS Osijek 4
- KDV 110 kV TS Osijek 3 – TS Osijek 4
- KDV 2 x 110 kV, priključak TS Osijek 4 na DV 110 kV Ernestinovo Valpovo
- KDV 2 x 110 kV HE Osijek – TS Osijek 4
- vodoopskrbni sustav kapaciteta 500 l/s i većeg
- sustav za odvodnju otpadnih voda Grada Osijeka

Popis zahvata je informativnog karaktera, a u svakom pojedinom slučaju primjenjuje se poseban popis.

- 148) Građevine za koje je obvezna provedba postupka procjene utjecaja na okoliš prikazane su na kartografskom prikazu 3 – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prema raspoloživim podacima. Izuzeci za koje je također potrebna izrada procjene utjecaja na okoliš, a koji nisu prikazani na navedenom kartografskom prikazu su:
- vodoopskrbni sustav kapaciteta 500 l/s i većeg
  - sustav za odvodnju otpadnih voda Grada Osijeka.
- 149) Mjere zaštite i održavanja kvalitete uređenja prostora potrebno je provoditi kroz:
- obveze investitora da uklone otpad s gradilišta na utvrđene gradske deponije
  - obveze investitora da otklone eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim zelenim i prometnim površinama
  - obveze investitora da prilikom izgradnje zaštite susjedne građevine od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracija.

## **10. MJERE PROVEDBE PLANA**

- 150) Mjere provedbe plana moraju osigurati njegovo cjelovito i potpuno, etapno i višegodišnje provođenje kroz godišnje programe koje će donijeti nadležna Gradska uprava, ovisno o interesu investitora te raspoloživim sredstvima za osiguranje provedbe.

Za etapnu realizaciju rješenja infrastrukture moguća su i prijelazna rješenja.

- 151) U slobodnim uličnim koridorima po potrebi se mogu pojaviti i drugi infrastrukturni sustavi, odnosno položaj infrastrukture u koridorima moguće je dogovorno i po potrebi mijenjati u sklopu idejnog rješenja za izgradnju koridora uz suglasnost (ili uvjete) svih vlasnika (ili investitora) infrastrukturnih građevina koje se grade u tom koridoru.

### **10.1. OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA**

- 152) UPU-om nije utvrđena izrada detaljnih planova uređenja.

### **10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI**

- 153) Građevine izgrađene u skladu s propisima, a čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj UPU-om mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.
- 154) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijeva se:
- obnova i zamjena dotrajalih i oštećenih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i uređenje unutarnjeg prostora u postojećim gabaritima
  - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) do najviše 6,00 m<sup>2</sup> neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije



- gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
- uređenje građevne čestice (sanacija i izgradnja ograda, potpornih zidova i sl.)

155) Građevina ili dio građevine iz točke 153) može promijeniti namjenu sukladno namjeni utvrđenoj u planu.

156) Legalno izvedene građevine, koje su izvedene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovim odredbama, mogu se rekonstruirati sukladno točki 154) te dograđivati i nadograđivati sukladno ovim odredbama.

Ako je postojeći broj građevina na građevnoj čestici veći od dozvoljenog, isti se, prilikom rekonstrukcije ili gradnje nove građevine, može zadržati, ali se ne smije povećavati.

157) Građevinama iz točke 156) može se mijenjati namjena sukladno namjeni utvrđenoj u planu.

## **11. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA, RATNIH OPASNOSTI I ELEMENTARNIH NEPOGODA**

### **11.1. MJERE ZAŠTITE OD POŽARA**

158) Prilikom svih intervencija u prostoru obavezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.

159) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primijenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema posebnom propisu.

160) Radi omogućavanja gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, kao i mogućnosti spašavanja osoba iz građevine, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža, potrebno je predvidjeti hidrantsku mrežu.

161) Građevine u kojima će se skladištiti i koristiti zapaljive tekućine ili plinovi moraju se graditi na sigurnosnoj udaljenosti od ostalih građevina i komunalnih uređaja, prema posebnim propisima.

### **11.2. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH OPASNOSTI**

162) Grad Osijek svrstan je među naselja I. stupnja ugroženosti (jako ugrožen grad) od ratnih opasnosti, pa prema tome i područje obuhvata UPU-a kao njegov dio.

Radi zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara moraju se planirati i graditi skloništa i/ili drugi objekti za zaštitu.

163) Raspored objekata za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovise o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.

Skloništa i zakloni grade se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom, pri čemu je potrebno pridržavati se slijedećih preporuka:

- skloništa treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom
- lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrade
- zaklon se može graditi kao samostalni zaklon (rov, jama) izvan građevina i u prikladnim prostorima građevine
- položaj zaklona izvan građevine treba odrediti na slobodnim površinama izvan dometa ruševina susjednih građevina i trasa podzemnih instalacija.

### 11.3. MJERE ZAŠTITE OD ELEMEN-TARNIH NEPOGODA

164) Organizacija, namjena i uređenje površina u UPU-u planirana je integralno s planiranjem zaštite od elementarnih nepogoda (poplava, potres, požar, tehnološka nesreća).

165) Ostale mjere zaštite od elementarnih nepogoda provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

## III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 6.

Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio je izrađen u 8 (osam) izvornika ovjerenih pečatom Gradskoga vijeća Grada Osijeka i potpisom predsjednika Gradskoga vijeća Grada Osijeka.

Izvornik Urbanistički plan uređenja „Retfala-jug“ – I. etapa zapadni dio čuva se u pismohrani Ureda Grada Osijeka, Upravnom odjelu za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Osijeka, Uredu državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji – Službi za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Županijskom zavodu za prostorno uređenje, te Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva.

### Članak 7.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

Klasa: 350-01/06-01/35

Urbroj: 2158/01-01/01-07-05

Osijek, 13. srpnja 2007.

Predsjednik  
Gradskoga vijeća  
Branimir Glavaš, dipl.iur., v.r.