

SADRŽAJ PLANA:

OPĆI DIO

- Izvod iz sudskog registra stručnog izrađivača
- Suglasnost za upis u sudski registar nadležnog Ministarstva
- Rješenje za upis u imenik ovlaštenih arhitekata koordinatora plana
- Mišljenje Županijskog zavoda za prostorno uređenje Osječko – baranjske županije
- Suglasnost Ureda državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko – pravne poslove

A. TEKSTUALNI DIO

I. OBRAZLOŽENJE

UVOD

1. POLAZIŠTA

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

- 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
- 1.1.2. Prostorno razvojne značajke
- 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
- 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno – povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
- 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika i stanova, gustoća stanovanja i izgrađenosti)
- 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

- 2.1.1. Demografski razvoj
- 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
- 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
- 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja plana

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja plana

- 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora (u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina)
- 2.2.2. Unapređenje uređenja područja plana i komunalne infrastrukture

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

3.2. Osnovna namjena prostora

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

3.4. Prometna i ulična mreža

3.5. Komunalna infrastruktura mreža

3.5.1. Telekomunikacijski sustav

3.5.2. Energetski sustav

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

3.5.2.2. Plinska mreža

- 3.5.3. Vodnogospodarski sustav
 - 3.5.3.1. Vodoopskrba
 - 3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 3.6.3. Mjere zaštita od požara, ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda
- 3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

- 0. Uvod
- 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena
- 2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti
- 3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti
- 4. Uvjeti uređenja i gradnje građevina
- 5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama
 - 5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže
 - 5.1.1. Javna parkirališta i garaže
 - 5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže
 - 5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže
 - 5.3.1. Energetski sustav
 - 5.3.1.1. Elektroenergetska mreža
 - 5.3.1.2. Plinska mreža
 - 5.3.2. Vodnogospodarski sustav
 - 5.3.2.1. Vodoopskrba
 - 5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda
- 6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina
- 7. Mjere zaštite prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
- 8. Postupanje s otpadom
- 9. Mjere sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
- 10. Mjere provedbe plana
 - 10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja
 - 10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
- 11. Mjere zaštite od požara, ratnih opasnosti i elementarnih nepogoda

B. GRAFIČKI DIO

1	Korištenje i namjena površina	1:2000
2A	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet	1:2000
2B	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – presjeci	
2C	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – telekomunikacijski sustav i plinoopskrba	1:2000
2D	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetski sustav	1:2000
2E	Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustav	1:2000
3	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1:2000
4A	Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja	1:2000
4B	Način i uvjeti gradnje – način gradnje	1:2000

I. OBRAZLOŽENJE

I. OBRAZLOŽENJE

UVOD

Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 68/98., 61/00., 32/02. i 100/04.) članak 13. određeni su dokumenti prostornog uređenja, među kojima se pod točkom 2. prostorni planovi nalazi i Urbanistički plan uređenja.

Člankom 26a. određeno je da Urbanistički plan uređenja utvrđuje osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina za naselje, odnosno dio naselja, prometnu, odnosno uličnu i komunalnu mrežu te ovisno o posebnosti prostora smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora, a sadrži način i oblike korištenja i uređenja javnih i drugih prostora, način uređenja prometne, odnosno ulične i komunalne mreže te druge elemente ovisno o području obuhvata.

Obvezan sadržaj tekstualnog i grafičkog dijela Urbanističkog plana uređenja propisan je člancima 12. i 13. Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98., 39/04. i 45/04.).

Izrada Urbanističkog plana uređenja područja između Južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku («Retfala – Jug» - I. etapa zapadni dio) određen je Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka (2006. – 2010.) («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.) i Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.), kao prva etapa izrade UPU-a za veliko neizgrađeno područje između Južne obilaznice i željezničke pruge, a povjerena je Zavodu za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek.

Osijek je jedan od gradova koji posvećuju punu pažnju planiranju razvoja grada, što potvrđuju i raniji planovi (Prostorni plan Općine Osijek, GUP-ovi), različite studije koje prethode izradi planova te brojni urbanistički natječaji koji prethode donošenju važnih odluka o razvoju značajnih gradskih prostora.

1. POLAZIŠTA

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

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostorni obuhvat UPU-a utvrđen je GUP-om grada Osijeka («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.) i Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka – 2006. – 2010. («Sl. glasnik» Grada Osijeka br. 5/06.), a obuhvaća prostor površine cca 44,2 ha smješten u zapadnom dijelu grada, udaljen cca 3-4 km od središta grada.

Obuhvat Plana predstavlja zapadni dio gospodarske zone – jug, a obuhvaća prostor između koridora željezničke pruge Dalj – Osijek – Koprivnica – Varaždin na sjeveru i koridora Južne obilaznice na jugu, dok je zapadna granica koridor Svilajske ulice, a istočna – zona javnih zelenih površina istočno od produženog koridora Kolodvorske ulice.

Kao što je već napomenuto, ovaj plan predstavlja I. fazu izrade UPU-a za cijelo područje između željezničke pruge i Južne obilaznice te Svilajske ulice i «Našičkog naselja».

Prostor obuhvata plana predstavlja neizgrađen prostor koji trenutno služi kao obradivo zemljište, preko kojeg prolazi melioracijski kanal «Petruš», osim u zapadnom dijelu obuhvata, uz Svilajsku ulicu te u produžetku Mlinske ulice, gdje se nalazi nekoliko građevina obiteljske stambene izgradnje.

U zoni obuhvata pojavljuju se različiti korisnici, odnosno vlasnici zemljišta* :

- privatno vlasništvo
- društveno vlasništvo
- Grad Osijek

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Grad Osijek kao, između ostalog i gospodarsko središte županije, ima dugu razvojnu gospodarsku povijest koja je varirala obzirom na razdoblja kroz koja je grad prolazio.

U drugoj polovici 20. st. gospodarska moć Osijeka slabi iz razloga makroekonomske politike bivše države. Proces tendencije zaostajanja naročito je naglašen u zadnjem desetljeću prošlog stoljeća zbog neposrednih ratnih aktivnosti koje su uzrok nepovoljnog poduzetničkog ozračja i nepovoljne atmosfere za izravna ulaganja, što rezultira gubitkom i degradacijom proizvodnih kapaciteta, smanjivanjem proizvodnje, gubitkom tržišta, smanjenjem izvoza i sl.

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

Novim investicijama izgrađuju se novi proizvodni kapaciteti visoke tehnologije, a prevladavaju mala i srednja poduzeća što je povoljno za dinamičan gospodarski rast.

Radi osiguranja skladnog rasta i razvoja grada gospodarski razvoj treba uskladiti i povezati s društvenim razvojem, povezati s okolišem grada, mogućnošću razvoja infrastrukture i sl. te osigurati suradnju privatnog i javnog sektora.

Prostor obuhvata Plana dio je velike radne zone «Zapad» i predstavlja jedan od najznačajnijih kompleksnih razvojnih prostora grada – «... neizgrađeni prostori sjeverno od obilaznice te prostori transformacije uz željeznički koridor».

* Pregled vlasničkog stanja i podaci nisu prikazani zbog čestih izmjena, koje su rezultat prodaje, odnosno kupnje zemljišta koje je definiranjem građevinskog područja GUP-a i dodijeljenim namjenama dobilo na vrijednosti. Tako da svaka prikazana situacija do donošenja plana ne bi prikazivala stvarnu situaciju.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Budući se zemljište unutar obuhvata plana do sada uglavnom koristilo kao obradivo zemljište, osim dijela u kojem su izgrađene obiteljske stambene građevine (uz Svilajsku ulicu i u produžetku Mlinske ulice), prostor nije opremljen infrastrukturom u smislu razvoja sadržaja gospodarskih (poslovnih) djelatnosti i znatnijeg stanovanja.

Što se tiče postojeće infrastrukture, ona uglavnom prolazi obodom područja obuhvata plana – južno od Južne obilaznice prolazi magistralni plinovod te cjevovod sirove vode, dok u sjevernoj zoni obuhvata, nedaleko od željezničkog koridora prolazi koridor za TK vodove, a južno od njega, na potezu od Svilajske ulice do Mlinske ulice VN 10 kV dalekovod i još jedan koji iz južnog smjera «sječe» obuhvat i odlazi prema sjeveru u visini Mlinske ulice. Preko područja obuhvaćenog planom prelaze i 110 kV zračni i kabelski dalekovodi čije se trase planiraju zadržati. Ostale instalacije predstavljaju NN 0,4 kV priključni kablovi i vodovodni priključci za postojeće građevine.

Javna prometna mreža cestovnog prometa sastoji se od razvrstanih i nerazvrstanih prometnica. Razvrstanim prometnicama upravljaju i skrbe se za njih Hrvatska uprava za ceste (državnim cestama) i Uprava za ceste Osječko-baranjske županije (županijske i lokalne ceste). Nerazvrstanim prometnicama upravlja i skrbi se za njih Grad Osijek.

Na dijelu koji je obuhvaćen UPU-om ne postoji prometna mreža osim Svilajske ulice na zapadu koja je županijska cesta Ž-4084 te dio čvorišta „Frigis“ te poljskih putova i privremeno asfaltiranih pristupa do obiteljskih građevina. Uz južni rub proteže se južna obilaznica Osijeka koja je državna cesta D-2. Na cca. 100 m zapadno od Svilajske ulice nalazi se zapadna obilaznica Osijeka (državna cesta D-7) koja sa državnom cestom D-2 formira čvorište „Frigis“.

Na sjevernom rubu nalazi se željeznička pruga prvog reda I.100 na pravcu Osijek – Varaždin.

Prostor UPU-a poljoprivredno je zemljište koje se ovim planom urbanizira, te na njemu ne postoji odvodnja otpadnih voda.

Cijelom duljinom UPU-a, u smjeru istok-zapad prolazi kanal Petruš. Ne nalazi se cijelom duljinom u granicama obuhvata, ali funkcionalno i kao prostorni element, sastavni je dio prostora obuhvaćenog planom. To je kanal II. reda i prikuplja oborinsku vodu sa poljoprivrednih površina. Prostor je gotovo horizontalan te Petruš meandrira i na tom dijelu taloži se mulj.

Kanal je u vlasništvu Hrvatskih voda. Na području UPU-a djelomično je uređen i povremeno održavan. Na promatranom području duljina mu je cca. 1300 m, od čega je 360 m unutar obuhvata plana, a ostali dio od cca. 940 m je izvan obuhvata.

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

U okviru obuhvata plana nema zaštićenih prirodnih, kulturno – povijesnih cjelina i ambijentalnih vrijednosti jer prostor je do sada predstavljao obradio poljoprivredno zemljište, ali pri oblikovanju i izgradnji ovog prostora treba voditi računa o obilježjima identiteta grada, morfološkim značajkama i osobitostima krajobraza, kao i o pojedinim važnim vizurnim točkama.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

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

- obvezna izrada UPU-a područja između Južne obilaznice i željezničke pruge («Retfala-jug») – čl. 261. na kojem prostoru se do donošenja UPU-a mogu graditi samo građevine infrastrukture – čl. 264.
- prostorni planovi unutar obuhvata GUP-a mogu se izrađivati i donositi etapno – čl. 263

- na području obuhvata UPU-a predviđene su slijedeće namjene:
 - S – stambena namjena
 - K – gospodarska namjena – poslovna
 - Z1 – javne zelene površine – javni park
 - Z – zaštitne zelene površine
 - IS – površine infrastrukturnih sustava
- prema oblicima korištenja gradnje, budući je prostor neizgrađen predviđena je nova gradnja na cijelom prostoru, a kao način gradnje predviđena je u stambenoj namjeni obiteljska izgradnja (samostojeće, dvojne, skupne građevine)
- min. površina građevne čestice za predviđene namjene (stambena, gospodarska – poslovna) je 180 m², a planom užeg područja može se propisati i drugačije
- koef. izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice iznosi max. 0,5, a planom užeg područja može se dozvoliti i drugačiji koef. izgrađenosti
- max. broj nadzemnih etaža iznosi:
 - 3 za obiteljske stambene građevine
 - 6 za višestambene, javne i društvene, poslovne i ugostiteljsko – turističke građevine
 - 4 za športsko-rekreacijske i proizvodne građevine
 - 1 za poljoprivredne i pomoćne građevine,dok se planom užeg područja može propisati i drugačije.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Postojeći sustav snabdijevanja omogućuje daljnje proširenje mreže na nove lokacije.

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

Dio kanalizacijske mreže potrebno je rekonstruirati zbog dotrajalosti ili prekapacitiranosti.

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

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

2.1.1. Demografski razvoj

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

2.1.3.1. Prometna mreža

Za ciljeve prostornog uređenja može se navesti:

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

Za promet u mirovanju ciljevi razvoja su:

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

U javnom gradskom i prigradskom prometu ciljevi razvoja su:

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

2.1.3.2. Telekomunikacijska mreža

Izgradnjom telekomunikacijske mreže i kableske televizije, cilj nam je osigurati stalni i pravodobni pristup informacijama kako putem fiksne ili mobilne telefonije ili putem televizijskog i radijskog signala i interneta.

U skladu s time predviđena je izgradnja telekomunikacijske mreže i mreže kableske televizije u području obuhvata kao i spajanje na postojeću mrežu.

2.1.3.3. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

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

Radi sigurnosti osoba koje će stalno ili povremeno boraviti u području koje ovaj UPU obuhvaća, predviđena je javna rasvjeta uz sve prometnice. Cilj javne rasvjete je povećanje sigurnosti u prometu,

kako vozila tako i pješaka te smanjenje razine kriminala u području koje ima javnu rasvjetu u odnosu na područja bez javne rasvjete.

2.1.3.4. Plinoopskrba

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

2.1.3.5. Vodoopskrba

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

2.1.3.6. Odvodnja otpadnih voda

Ciljevi izgradnje odvodnje otpadnih voda:

- izgradnja separatnog sustava odvodnje otpadnih voda
- odvodnju rješavati zajedno sa drugom fazom UPU-a Retfala - jug za obje vrste odvodnje
- sanitarno – fekalne otpadne vode odvođe se u Južni kolektor uz Našičko naselje, privremeno su mogući priključci ispod pruge tlačnim vodom na Mlinskoj, Kolodvorskoj i/ili Učkoj ulici, prema etapnosti provođenja plana i rješavanju imovinsko-pravnih problema
- predvidjeti precrpnu stanicu za sanitarno – fekalne vode
- kanal Petruš zadržava se na većem dijelu UPU-a kao otvoreni kanal i služi za prihvat oborinskih voda južno od longitudinalne prometnice koja prolazi cijelom zonom Retfala - jug
- oborinsku vodu sa ostalog područja voditi zatvorenim kanalima do precrpne stanice
- na dijelu između Svilajske ulice i petlje obilaznice izmješta se kanal Petruš sa gospodarsko-poslovnih površina na površinu infrastrukturnog koridora, prema potrebi na tom potezu može ga se i zacijeviti
- predvidjeti precrpnu stanicu oborinskih voda za cijelo područje Retfala - jug
- oborinska odvodnja odvodi se nakon precrpne stanice kanalom Petruš zapadno od Svilajske ulice u kanal Crni Fok
- urediti kanal Petruš prema novim hidrauličkim zahtjevima od ulaska u prostor UPU-a do kanala Crni Fok

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti područja planova

Područje obuhvata plana predstavlja neizgrađeni prostor između željezničke pruge i Južne obilaznice koji kao takav predstavlja "plodno tlo" za funkcionalno i oblikovno uređenja i uklapanje u gradsko tkivo. Prostor je planiran kao dio cjelokupnog urbanog razvoja grada i treba ga uklopiti u cjelokupni koncept prostornog razvitka uključujući mogućnost uklapanja prirodnog ambijenta u urbani prostor, iskorištenje postojeće prometne infrastrukture te poboljšanje i izgradnju nove prometne i komunalne infrastrukture.

Prilikom oblikovanja i razvoja ovog područja potrebno je voditi računa o obilježjima identiteta grada, morfološkim značajkama i osobitostima krajobraza, kao i o važnijim vizurnim točkama, koristeći temeljni preduvjet održivog razvoja, a to je zaštita okoliša prilikom svih novih zahvata.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja plana

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora (u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno – povijesnih i ambijentalnih cjelina)

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

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

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

2.2.2. Unapređenje uređenja područja plana i komunalne infrastrukture

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

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

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

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

Ponuditi kvalitetnije stanovanje u smislu bolje infrastrukturne opremljenosti, bolje fleksibilnosti i funkcionalnosti stanova. Dotrajali stambeni fond zamijeniti novim i osigurati jedan stan za svako kućanstvo, budući je loša gospodarska situacija dovela do socijalnog raslojavanja u okviru kojeg dio stanovnika posjeduje nekoliko stanova koje iznajmljuje. Povećati novoizgrađeni stambeni fond, budući je stagnacija stanogradnje stvorila svojevrsni raskorak u ritmičkoj izgradnji gradskog područja.

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

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Prostor obuhvaćen UPU-om, kao neizgrađeni prostor, predstavlja najznačajniji kompleksni razvojni prostor grada u kojem se planira nova izgradnja. To je prostor u kojem se prožimaju funkcije stanovanja i gospodarske – poslovne namjene te zelene javne površine što doprinosi poboljšanju urbaniteta, racionalnosti u pogledu opremanja komunalnom infrastrukturom, smanjuju dužine prometnih putova u smislu relacije stanovanje – posao i sl.

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

Godišnjim programom utvrditi će se etapnost izvođenja i uređenja površina.

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

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

3.2. Osnovna namjena prostora

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

- stambena namjena (S)
Na površinama namijenjenim za stambenu izgradnju planirane su građevine obiteljske izgradnje (obiteljske kuće i ostale građevine stambene namjene s maksimalno tri stana), a moguća je izgradnja i građevina javne i društvene namjene, građevina športsko – rekreacijske namjene, gospodarskih građevina čiste i tihe djelatnosti, poljoprivrednih građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici), poslovnih građevina (trgovine robe dnevne potrošnje) pomoćnih građevina i javnih zelenih površina (park, dječje igralište).
- gospodarska namjena – poslovna (K)
Na površinama poslovne namjene mogu se graditi i uređivati prostori za poslovne građevine (uredske, uslužne, trgovačke i servisne), ugostiteljsko – turističke građevine (ugostiteljske i smještajne građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost), sportsko – rekreacijske građevine (dvorane, bazeni, igrališta i sl.) i javne i zaštitne zelene površine.
- javne zelene površine – javni park (Z1)
Javni park je javna površina oblikovana planskom raspodjelom vegetacije, sadržajima i opremom namijenjen šetnji i odmoru građana te ga je potrebno povezati s uređenim pješačkim šetnjicama i stazama.

- zaštitne zelene površine (Z)
Zaštitne zelene površine služe zaštiti okoliša i krajobraza, a moguće ih je hortikulturno oblikovati u smislu uređene zelene površine ili planirati rasadnike i sl.
- površine infrastrukturnih sustava (IS)
Na površinama infrastrukturnih sustava mogu se graditi građevine, uređaji i mreže prometnog, energetskog i vodnogospodarskog sustava. Pod infrastrukturnim građevinama podrazumijevaju se građevine prometa, pošte i telekomunikacija, vodnogospodarske, energetske, građevine za skladištenje otpada, garaže kao samostalne, a ne pomoćne građevine i sl. Uz javne ceste mogu se graditi benzinske stanice, radionice za popravak, pranje i servisiranje vozila te građevine sa smještajnim i ugostiteljskim sadržajima u funkciji prometa (moteli i sl.)

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

3.3.1. Namjena površina

Namjena površina	planirano UPU-om	
	površina (ha)	% ukupne površine
stambena namjena (S)	4,484	9,77
gospodarska namjena – poslovna (K)	16,255	35,43
javne zelene površine – javni park (Z1)	5,182	11,30
zaštitne zelene površine (Z)	2,898	6,32
površine infrastrukturnih sustava (IS)	17,060	37,18
UKUPNO:	45,879	100 %

3.3.2. Korištenje prostora

Način korištenja prostora iskazan je brojčanim prostornim pokazateljima:

- **neto gustoća stanovanja (Gst)** – odnos broja stanovnika i zbroja površina stambenih blokova

$$Gst = 673 \text{ st} / 4,484 \text{ ha} = 150^1 \text{ st/ha}$$

- **ukupna neto gustoća stanovanja (Gust)** – odnos broja stanovnika i zbroja površina stambenih blokova s pratećim sadržajima²

$$Gust = 673 \text{ st} / 7,668 \text{ ha} = 88 \text{ st/ha}$$

- **bruto gustoća stanovanja (Gbst)** – odnos broja stanovnika i zbroja površina stambenih blokova s pratećim sadržajima i širom stambenom funkcijom³

$$Gbst = 673 \text{ st} / 10,118 \text{ ha} = 67 \text{ st/ha}$$

- **gustoća stanovništva (Gust)** – odnos broja stanovnika i površine obuhvata plana

$$Gust = 673 \text{ st} / 45,879 \text{ ha} = 15 \text{ st/ha}$$

¹ Neto gustoća stanovanja iz GUP-a

² Prateći sadržaji stambenih blokova su ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta – kao prateći sadržaji uzete su ulice, odnosno dijelovi ulica u funkciji stambene namjene.

³ Šira stambena funkcija podrazumijeva sabirne ulice, parkove, osnovne škole, površine za rekreaciju – kao površine šire stambene funkcije uzeto je 50 % površine javnog parka i 50 % površine zaštitnog zelenila uz stambene blokove.

3.3.3. Način korištenja i uređenje površina

Način korištenja i uređenje površina iskazan je brojčanim prostornim pokazateljima u kartografskom prikazu 4B – NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE:

prostorni pokazatelj	G _{ig} max.	K _{is} max.
namjena		
stambena	0,5	2,0
gospodarska – poslovna	0,6	2,4

3.4. Prometna i ulična mreža

a) Cestovni promet

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

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

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

Gradske ulice vrše temeljnu distribuciju prometa na gradskom području, ali s manjim prometnim opterećenjem.

Sabirne ulice opslužuju osnovni promet u zonama i između zona.

Ostale važnije ulice vrše daljnju distribuciju prometa po zonama.

Gradske i sabirne sabirnice namijenjene su i linijama podsistema javnog gradskog prijevoza putnika.

b) Pješачki i biciklistički promet

Pješачki koridori

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

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

Biciklistički koridori

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

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

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

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

Kod formiranja biciklističkih staza primjenjeni su slijedeći principi:

- biciklističke staze treba voditi istim koridorima sa pješáčkim,

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

c) Promet u mirovanju

Obzirom na očekivani stupanj motorizacije, koji se u planskom periodu penje na više od 1,15 PA po domaćinstvu treba u zonama individualne stambene izgradnje osigurati min 1,0 parkirno mjesto po stanu, a kod novogradnji i gdje je to moguće u okviru parcele. Parkiranje na javnoj površini može se tolerirati samo u slučajevima postojeće izgradnje u nizu bez kolnih prilaza.

Za parkiranje uz rad i druge djelatnosti daju se normativi koji odgovaraju očekivanom stupnju motorizacije od cca 350 PA na 1000 stanovnika.

d) Javni gradski i prigradski promet

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

e) Teretni cestovni promet

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

f) Opskrba i dnevna njega vozila

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

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Telekomunikacijski sustav

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

Za razvoj pokretne telekomunikacijske mreže potrebno je izgraditi bazne stanice. Bazne stanice mogu biti sa samostojećim antenskim stupovima ili bez samostojećih kada se antenski uređaji postavljaju na krovove građevina, tornjeva i sl. Potrebna visina samostojećih antenskih stupova je 20 – 50 m. Bazne stanice sa samostojećim antenskim stupom ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 100 m od sakralne građevine (crkve). Bazne stanice se moraju graditi sukladno posebnim propisima o sigurnosti i zaštiti od neionizirajućih zračenja. Do lokacije baznih stanica obavezno je osigurati kolni pristup. Mrežu baznih stanica potrebno je uskladiti s istim ili srodnim djelatnostima radi zajedničkog korištenja prostora i dijela građevina. Pri tome se prvenstveno misli da samostojeći antenski stup može koristiti, za postavu svojih baznih stanica, više davatelja usluga.

Planirana gustoća baznih stanica sa samostojećim antenskim stupom unutar obuhvata GUP-a je:

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

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

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

Ove bazne stanice ne mogu se graditi na školama, dječjim vrtićima, crkvama i bolnicama.

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

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

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

3.5.2. Energetski sustav

3.5.2.1. Elektroenergetska mreža

Unutar urbanističkog plana uređenja postoje određene elektroenergetske instalacije i to :

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

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

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

Također, moguće je umjesto jednostruke transformatorske stanice električne snage do 1x1000 kVA postaviti dvostruku transformatorsku stanicu električne snage do 2x1000 kVA. Planirane transformatorske stanice mogu biti i samostojeće i u sklopu objekta, sa svojom parcelom min. veličine 7x7 m i sa izgrađenošću parcele do 100%. Koridori za visokonaponske i niskonaponske kabele su dati u kartografskom prikazu 2B - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI i 2D - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETSKI SUSTAV.

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

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

Javna rasvjeta planirana je uz sve prometnice i parkirališta.

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

3.5.2.2. Plinska mreža

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

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

Do realizacije imovinsko-pravnih pitanja za cijelu zonu obuhvaćenim UPU-om moguć je privremeni priključak na postojeći plinovod u Marceljskoj ulici. Količinu plina koju je moguće dobiti iz Maceljske ulice odrediti će distributer plina Energetskom suglasnošću.

Prolaz plinovoda ispod željezničke pruge izvesti bušenjem prema posebnim uvjetima građenja Hrvatskih željeznica.

3.5.3. Vodnogospodarski sustav

3.5.3.1. Vodoopskrba

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

3.5.3.2. Odvodnja otpadnih voda

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

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

Sva tri rješenja ugrađena su u planove više razine.

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

Odvodnja sanitarno – fekalnih voda koncipirana je na način koji prikuplja otpadne vode i odvodi ih do Južnog kolektora uz Našičko naselje. Kolektor odvodnje sanitarno-fekalne kanalizacije nalazi se dijelom u obuhvatu plana, a dijelom u drugoj fazi izrade UPU-a. Odvodnja se mora rješavati kao cjelina te se ukupna sanitarno-fakalna odvodnja može riješiti na dva načina: lokacijskom dozvolom, ako se riješe imovinsko-pravni odnosi na dijelu koji se nalazi izvan granica ove faze UPU-a ili privremenim spajanjem ispod željezničke pruge na postojeća revizijska okna na Mlinskoj i/ili Kolodvorskoj i/ili Učkoj ulici, na način kako se definira daljom razradom projektne dokumentacije za konkretne zahvate.

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

Količina otpadnih voda i hidrauličko dimenzioniranje izvršit će se idejnim i glavnim projektom. Planirana duljina sanitarno-fekalne odvodnje je cca. 5.800 m.

Odvodnja oborinskih voda, prema uvjetima iz GUP-a, odvodi se u kanal Petruš. Unutar infrastrukturnih koridora, oborinska odvodnja rješena je zatvorenim kanalima, koji se vode u osi prometnice, osim na glavnoj longitudinalnoj prometnici uz koju prolazi kolektor oborinske odvodnje i gdje se oborinska odvodnja vodi obostrano u odnosu na kolnik. Kanal sa sjeverne strane je glavni kolektor koji prikuplja vode sa sjevernog dijela zone, a južni prikuplja oborinske vode prometnih površina i parcela sa južne strane koridora koje su orjentirane na nju.

Infrastrukturni koridori južno od glavne prometnice orjentirani su s oborinskom odvodnjom direktno u kanal Petruš. Položaj kanala Petruš ne mijenja se, osim na dijelu gdje kanal prelazi preko parcela predviđenih za gospodarsko-poslovnu namjenu, na tom dijelu izmješta se paralelno s južnom obilaznicom. Na dijelu između Svilajske ulice i petlje obilaznice kanal Petruš se izmješta u zelenu površinu infrastrukturnog koridora. Prema potrebi na tom potezu može ga se i zacijeviti

Kolektor završava na mjestu postojećeg propusta kanala Petruš ispod Svilajske ulice. Na tom mjestu predviđena je crpna stanica kapaciteta cca. 7.300 l/s, koliko je grubim hidrauličkim proračunom dobijeno za cijelo područje Retfala jug i dotok kanala Petruš uzvodno od UPU-a. Crpnu stanicu potrebno je predvidjeti za fazno izvođenje, ovisno o dinamici realizacije plana i maksimalnoj količini vode za određeni period.

Uvjet realizacije oborinske odvodnje je izrada snimke postojećeg stanja kanala Petruš i eventualno izrade projekta za rekonstrukciju kanala Petruš, ukoliko se pokaže kao potrebno, nizvodno od Svilajske ulice do uljeva u kanal Crni Fok. Prilikom rekonstrukcije kanala Petruš potrebno je uzeti u obzir cijeli uzvodni dotok kanala Petruš sa kanalom Šeper i kanalima nižeg reda, te nizvodno, kanal Petruš i dio kanala Crni Fok od uljeva kanala Petruš do utoka u rijeku Dravu, kako na cijelom području ne bi došlo do plavljenja stambenog, poljoprivrednog ili šumskog zemljišta. Kanal je djelomično potrebno dograditi za cca. 1,0 m kako bi mu se povećao kapacitet i rekonstruirati postojeće propuste prema povećanim kapacitetima ukoliko se pokaže potreba prema snimci postojećeg stanja i detaljnoj hidrauličkoj analizi. Prema potrebi kanal Petruš obložiti betonskim ili kamenim elementima kako bi mu se povećala propusna moć.

Na kanalu Petruš nalaze se tri ispusta oborinskih voda od kojih je jedan izvan obuhvata UPU-a, ali je u funkciji plana. Ispusti se nalaze u produžetku koridora koji su okomiti na njega, kako bi se oborinska voda što kraćim putem vodila do prijemnika. Dijelove izvan plana rješavat će se posebnim lokacijskim dozvolama, ako su neophodni za funkcioniranje sustava oborinske odvodnje te su ovdje naznačeni.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje područja plana određeni su u skladu s prirodnom i kulturno – urbanističko – arhitektonskom baštinom, lokalnim uvjetima te stupnju urbane cjelovitosti i dovršenosti predjela i u skladu s korištenjem i namjenom prostora na nivou GUP-a, a ovim planom detaljnije su razrađene Odredbama za provođenje i prikazane na Kartografskim prikazima 4A- NAČIN I UVJETI GRADNJE – OBLICI KORIŠTENJA i 4B – NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE.

Područje obuhvata plana do sada je korišteno kao poljoprivredno obradivo zemljište, a nekoliko građevina obiteljske stambene izgradnje uz Svilajsku ulicu i produžetak Kolodvorske ulice.

Prema tome ovo je neizgrađeno područje predviđeno za izgradnju novih urbanih struktura u suglasju s planiranom namjenom, oblikom korištenja, identitetom i urbanim naslijeđem te povezivanjem s postojećom izgrađenom strukturom grada.

Na području UPU-a predviđena je stambena i gospodarska – poslovna namjena. GUP-om su utvrđeni uvjeti za izgradnju obiteljskih građevina unutar stambene namjene prema kojima je omogućena izgradnja obiteljskih kuća i višestambenih obiteljskih građevina s max. tri stambene jedinice na parceli i max. tri nadzemne etaže. Obiteljske stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene. Ostale propozicije za stambenu izgradnju definirane su odredbama za provođenje.

GUP-om nije definiran način gradnje za zone gospodarske – poslovne namjene, a smatra se suvišno definirati ga i UPU-om, ali ostali uvjeti određeni su odredbama plana. Svi sadržaji koji se planiraju u ovim zonama moraju zadovoljiti uvjete i mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, onečišćenja zraka, zagađivanja tla i sl.) sukladno posebnim propisima.

Sukladno Odredbama GUP-a grada Osijeka, članak 5, točke 68) i 69), koeficijent izgrađenosti za površine gospodarske – poslovne namjene povećan je s 0,5 na 0,6, a najveći broj nadzemnih etaža smanjen sa broja 6 (šest) na 4 (četiri). Ove izmjene smatramo opravdanim zbog toga što se radi o rubnim dijelovima grada gdje se očekuje manja visina izgradnje, a koja je usklađena i s okolnom stambenom izgradnjom (obiteljske stambene građevine s max. 3 nadzemne etaže), a kao ustupak smanjenju broja nadzemnih etaža povećan je koeficijent izgrađenosti za 0,1.

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

Prema podacima iz elaborata «Konzervatorska podloga za GUP grada Osijeka» koji je izradilo Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku 2000. godine te Studije prirodne baštine i krajobraza grada Osijeka izrađenoj u tvrtci Arbor d.o.o. 2001. godine također za potrebe izrade GUP-a, unutar obuhvata UPU-a nisu evidentirane kulturno – povijesne cjeline, ambijenti ili pojedinačno zaštićena kulturna dobra, niti zaštićeni dijelovi prirode ili krajobrazne vrijednosti, što je i očekivano obzirom na dosadašnju namjenu i korištenje prostora.

Važno je jedino napomenuti da se izgradnjom na ovom prostoru ne ugroze vizure, odnosno vizurne točke i prepoznatljiva obilježja i orijentiri u gradu kao što je npr. Crkva sv. Petra i Pavla ("Katedrala").

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

3.6.3.1. Mjere zaštite od požara

Na području UPU-a, u skladu s mišljenjem dobivenim od Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Osječko – baranjske, Sektora upravnih, inspekcijских i poslova civilne zaštite, Inspektorata unutarnjih poslova predviđene su sve mjere zaštite od požara i u skladu s važećim hrvatskim propisima i normama koji reguliraju ovu problematiku kao i pravilima tehničke prakse, a posebno :

- prilikom projektiranja predvidjeti otpornost nosivih konstrukcija građevinskih elemenata prema požaru sukladno važećim normama HRN DIN 4102-1 do 4 iz 1996. godine,
- osigurati propisane sigurnosne visine i udaljenosti od nadzemnih elektroenergetskih vodova, plinovoda kao i njihovih postrojenja te ih ucrtati u projekte,
- izlazne putove i izlaze iz objekata projektirati sukladno odredbama Pravilnika o projektiranju i izvedbi sigurnih putova i izlaza za evakuaciju osoba iz zgrada i objekata (NFPA 101),
- pri projektiranju objekta predvidjeti takva rješenja koja će u cijelosti zadovoljiti uvjete propisane Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe («Narodne novine» broj 35/94. i 142/03.,
- pri projektiranju i izgradnji hidrantske mreže obavezno se pridržavati Pravilnika o hidrantskoj mreži za gašenje požara («Narodne novine» broj 8/06.),
- pri projektiranju i izgradnji plinske instalacije primijeniti DVGW regulativu i DIN norme vezane za tu regulativu,
- pri projektiranju i izgradnji dimnjaka primijeniti Tehnički propis za dimnjake u građevinama («Narodne novine» broj 3/07.),
- pri projektiranju i izgradnji ventilacije i klimatizacije primijeniti Tehnički propis o sustavima ventilacije, djelomične ventilacije i klimatizacije zgrada («Narodne novine» broj 3/07.),
- pri projektiranju skladišnih objekata u potpunosti zadovoljiti uvjete iz Pravilnika o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozija («Sl.list» broj 24/87.),

- pri projektiranju i izgradnji ugostiteljskih objekata u cijelosti primijeniti Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata («Narodne novine» broj 100/99.),
- pri projektiranju i izgradnji garaža primijeniti priznate smjernice (NFPA 88A ili TRVBN 106) ili neko drugo priznato pravilo,
- građevine projektirati i izgraditi tako da ispunjavaju bitne zahtjeve iz područja zaštite od požara propisane zakonom kojim je uređeno građenje,
- u Glavnom projektu, unutar programa kontrole i osiguranja kvalitete, utvrditi odredbe primijenjenih propisa i normi u svezi osiguranja potrebnih dokaza kvalitete ugrađenih konstrukcija, proizvoda i opreme kvalitete radova, stručnosti djelatnika koji su tu ugradnju obavili, kao i potrebitih ispitivanja ispravnosti i funkcionalnosti,
- u postupku ishođenja građevinske dozvole pribaviti potvrdu o usklađenosti glavnog projekta sa posebnim uvjetima zaštite od požara.

3.6.4.2. Mjere zaštite od ratnih opasnosti

Grad Osijek svrstan je među naselja I. stupnja ugroženosti (jako ugroženi grad) te je dužan radi zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara planirati i graditi skloništa i/ili druge objekte za zaštitu od ratnih opasnosti.

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 pristup do skloništa bude moguć i u uvjetima rušenja zgrada
- zaklon se može graditi kao samostalan zaklon (rov, jama) izvan građevina i u prikladnim prostorima građevina
- položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama izvan dometa ruševina susjednih građevina i izvan trasa podzemnih instalacija

3.6.4.3. Mjere zaštite od elementarnih nepogoda

Organizacija, namjena i uređene površine unutar obuhvata UPU-a planirani su integralno s planiranjem zaštite od elementarnih nepogoda (poplava, potres, požar, tehnološka nesreća).

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

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

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

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

Obveza provođenja procjene utjecaja na okoliš odnosi se na sve zahvate za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš sukladno posebnom zakonu te za sve zahvate za koje se u PPOBŽ određuje potreba procjene utjecaja na okoliš.

Prostor i sadržaji unutar obuhvata UPU-a izloženi su utjecaju buke uslijed cestovnog i željezničkog prometa uslijed rubnih izvora koji se nalaze uz sjevernu i južnu granicu obuhvata (željeznička pruga

Dalj – Varaždin, Južna obilaznica) te uslijed intrazonske ceste koja je planirana sredinom obuhvata u smjeru istok – zapad, a koja sadrži javni autobusni prijevoz. Iako se željeznička pruga i Južna obilaznica nalaze izvan obuhvata plana imaju direktan utjecaj na sadržaje unutar plana te je važno u procjeni utjecaja na okoliš uzeti u obzir njihovo djelovanje na te sadržaje.

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

Potencijalna opasnost je i opasnost od zagađenja zraka uslijed intenzivnog kolnog prometa, ali i mogućeg zagađenja koje uzrokuju određeni gospodarski sadržaji. Kao jedna od mogućih mjera zaštite uslijed djelovanja negativnih štetnih utjecaja od prometa, a koja je i predviđena planom je planiranje zaštitnog zelenog tampona između prometnica i okolne gradnje, a koji pozitivno utječe i na utjecaj buke uslijed prometnih kretanja.

Još jedan od elemenata zaštite i negativnog utjecaja na kvalitetu okoliša, a koji je predviđen planom je planirani zeleni pojas zaštitnog zelenila između stambene i poslovne zone.

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

Izgradnjom odvodnog sustava bit će osigurana kvalitetna i cjelovita odvodnja svih otpadnih voda, a do izgradnje sustava, na području obuhvata UPU-a moguće je kao prijelazno rješenje izvesti septičke jame. Septičke jame moraju se izvesti tako da onemoguće bilo kakvo zagađivanje tla i vodonosnih slojeva te nije dozvoljeno ispuštanje sadržaja septičkih jama u melioracijske kanale ili cijevni sustav oborinske odvodnje. Septičke jame moguće je predvidjeti i izvesti samo kao prelazno rješenje dok se ne izgradi sustav sanitarne odvodnje, čijom izgradnjom se treba spojiti na sustav, a septičke jame sanirati.

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

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

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

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. UVOD

Pojedini pojmovi, upotrijebljeni u ovim Odredbama, imaju slijedeće 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 m², s tim da površina svih otvora ne smije biti veća od 3 m², na 100 m² 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 RAZGRANIČAVANJA 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, platenici)
- 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
 - energetske 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 dugi regulacijski pravac prema javnoj površini iz točke 21).

Najmanja površina građevne čestice za građevine predviđene planom je 180 m².

- 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, tenđe, 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 m² 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 pravaca.

Odredbe stavka 1. i 2. ove točke odnose se na gradnju građevina u zoni stambene namjene.

- 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 m² s najviše dvije (2) nadzemne etaže visine max. 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 svjetla 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 infrastrukturu.
- 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 plohama 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° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od međe.
- Otvori fiksno ostakljeni staklenom opekrom ili kopilitom te pojedinačni (jedan u prostoriji) ventilacijski otvori max. veličine stranice ili promjera 15 cm paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 1 m ili više od te međe.
- 58) Otvori koji su položeni pod kutom 45° ili većim u odnosu na dvorišnu među građevne čestice ili okrenuti prema regulacijskom pravcu mogu se slobodno razmještati.
- 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 a i slično) čiji je kut u odnosu na vertikalnu ravninu manji od 45° također se razmještaju prema točki 57), a ako je taj kut 45° 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 opekrom ili kopilitom u visini najmanje 1,8 m od gornje plohe poda.

U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenih pristupnih stuba bočna strana 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, vrtne 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, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

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

Širina koridora vidljiva je u kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA 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 pješakačkih 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. Mimosilaznice 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) biciklistička 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 10a:

- 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 longitudinalne 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 infrastrukturnom 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 slobodnovođenih pješačkih i biciklističkih staza niveleta vodi samostalno, njen uzdužni nagib ne smije prijeći 8%.
- 83) Za potrebe autobusnog podsistema treba uz rubove kolnika graditi ugibaldišta čije dimenzije i smještaj određuju zakonski i podzakonski propisi. Približna lokacija ugibaldišta prikazana je na kartografskom prikazu 2A – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET. Do perona ugibaldišta 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 m² 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 ²	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 TELEKOMUNIKACIJSKE 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 postaviti 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 KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – ELEKTROENERGETSKI SUSTAV, a plinoopskrbni sustav na kartografskom prikazu 2C – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – TELEKOMUNIKACIJSKI SUSTAV I PLINOOPSKRBA.

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

5.3.1.1. Elektroenergetska mreža

- 104) U UPU-u je predviđena izgradnja nove prijenosne i distribucijske elektroenergetske mreže na napojnim razinama 110, 10 (20) i 0,4 kV.
- 105) U kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA 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 KOMUNALNA 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 pročititi 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 pročititi 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 – VODNOGOSPODARSKI 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 izmjenju 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 m², oblikovane u skladu s uređenjem prostora, a namjenjene odmoru i rekreaciji u skopu površina na kojima se grade.

Građevine iz alineje 6. točke 135) i alineje 5. točke 138) moraju biti prizemne, površine max. 50 m², 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 građevnoj 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 m² neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije
 - gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
 - uređenje građevne čestice (sanacija i izgradnja ograda, potpornih zidova i sl.)

- 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 ELEMENTARNIH 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.

SURADNJA

- GRAD OSIJEK - GRADSKO POGLAVARSTVO, Upravni odjel za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša
- URED DRŽAVNE UPRAVE U OSJEČKO – BARANJSKOJ ŽUPANIJI, Služba za prostorno uređenje, stambeno – komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša
- ŽUPANIJSKI ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO – BARANJSKE ŽUPANIJE
- HRVATSKE CESTE d.o.o. za upravljanje, građenje i održavanje državnih cesta, Zagreb
- HRVATSKE CESTE d.o.o. ZAGREB, Sektor održavanja, Ispostava Osijek
- HRVATSKE VODE ZAGREB, Vodno – gospodarski odjel za vodno područje sliva Drave i Dunava Osijek
- HEP – OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, DP "Elektroslavonija" Osijek, Služba za razvoj i investicije
- HEP – OPERATOR PRIJENOSNOG SUSTAVA d.o.o., Odjel za izgradnju Osijek
- HEP – PLIN d.o.o. OSIJEK
- HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE d.d., TK Centar Osijek
- VODOVOD – OSIJEK d.o.o., PJ Gradski vodovod
- VODOVOD – OSIJEK d.o.o., PJ Kanalizacija
- HŽ – RAZVOJ, Planiranje i investicije Zagreb