

TEKSTUALNO OBRAZLOŽENJE IZMJENA PLANA

UVOD

Važeći DPU kompleksa "Gradski vrt" u Osijeku izrađen je u razdoblju 2000 – 2002. godine u Zavodu za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek pod brojem 01/2001, a usvojen je na 16. sjednici Gradskog vijeća Grada Osijeka održanoj 28. listopada 2002. godine ("Sl.glasnik" broj 6 od 29. listopada 2002. godine).

PRIJEDLOG IZMJENE PLANA

Postupak izrade Izmjena i dopuna DPU kompleksa „Gradski vrt“ u Osijeku pokrenut je radi preispitivanja mogućnosti proširenja otvorenih prostora sunčališta za postojeće bazene (Gradski bazeni – parcela R3*-1). Zbog koncepcije javnog parka (parcela Z1-1) utvrđeno je max. moguće povećanje parcele gradskih bazena (parcela R3*-1) na južnu stranu, a da se ne naruši koncepcija parka koja se treba poštovati u skladu s odredbom za provođenje važećeg plana (članak 29.)

U postupku izrade Izmjena i dopuna detaljnog plana, pristigle su još neke inicijative i zamolbe za izmjene i dopune.

Jedna od njih odnosi se na izmjenu (povećanje) visine na dijelu parcele R1-3 (grafički prilozi, članak 7. stavak 6, alineja 2) i povećanje dimenzije istaka (članak 31. stavak 3).

Izmjena je potrebna zbog usklađivanja plana s projektom planirane nastavno – sportske dvorane za koju je napravljena projektna dokumentacija od strane Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu u travnju 2003. godine, a prema prvonagrađenom natječajnom radu.

Slijedeća izmjena, koja je pristigla odnosi se na izmjenu (povećanje) površine za izgradnju na parceli R1-2 te omogućavanje pojavljivanja pratećih sadržaja uslužnih, prodajnih i ugostiteljskih djelatnosti i uredskih prostora na parceli čime bi se omogućilo zatvaranje prostora ispod i oko tribina stadiona. Na taj način bi se, do sada zapušteni prostor uredio i korisno iskoristio.

Ovim izmjenama i dopunama detaljnog plana nije se narušila koncepcija plana.

ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Uvjeti određivanja namjene površina utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 1 - DETALJNA NAMJENA POVRŠINA.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 3 - UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4A - PLAN PARCELACIJE, a izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti u TABLICI 1 i TABLICI 2 koje su sastavni dio Odredbi - u prilogu.

2.2. Veličina i površina za gradnju građevina utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE i u TABLICI 1 i TABLICI 2, a visina građevina i broj etaža na kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE i slijedećih odrednicama na:

- Visina i broj etaža građevina određeni su ovisno o namjeni i strukturi građevine, odnosno sadržaju ili max. visinom ili min. i max. brojem etaža:
 - građevine poslovne namjene (parcele K1-1 do K1-5) zadane su min. i max. brojem etaža i max. visinom
 - P_o+P+8 - min. broj podzemnih i nadzemnih etaža
 - $3P_o+P+12$ - max. broj podzemnih i nadzemnih etaža
 - max. visina nadzemnog dijela građevina je 40,0 m
 - građevine poslovne namjene (parcele K1-7) zadana je max. brojem etaža i max. visinom
 - P_o+P+2 - max. visina građevine je 15,0 m
 - građevine ugostiteljsko turističke namjene (parcele T1*-7 i T1-1) zadana je max. brojem etaža i max. visinom
 - $P_o+P+3+Pot$ - max. visina građevine je 19,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R1-1) zadana je max. visinom
 - max. visina građevine je 15,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R1-2) zadana je max. visinama
 - max. visina građevine (zapadni dio) je 35,0 m
 - max. visine građevine (ostali dio) je 15,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R1-3) zadana je max. visinom
 - max. visina građevine je 25,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R1-4) zadana je max. brojem etaža i max. visinom
 - $P_o + P + 1$ - max. visina građevine je 7,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R1-5) zadana je max. brojem etaža i max. visinom
 - $P_o + P + 1$ - max. visina građevine je 6,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R3 - 1) zadana je max. visinom
 - max. visina građevine je 20,0 m
 - građevina sportsko rekreacijske namjene (parcele R4-1) zadana je max. brojem etaža i max. visinom
 - $P_o + P + 1$ - max. visina građevine je 10,0 m
 - građevina javne i društvene namjene (parcele D6 - 1) zadana je max. visinom
 - max. visina građevine je 11,0 m

2.3. Namjena građevina na parceli utvrđena je na kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE.

- Na parcelama oznake K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, predviđa se izgradnja poslovno - uredskih, servisnih, uslužnih, prodajnih i ugostiteljskih djelatnosti.
Podzemne etaže na parcelama K1-1 do K1-5 u funkciji parkiranja, odnosno garažiranja vozila predviđeno je riješiti u max. tri etaže s max. površinom površine parcele.
- Na parcelama oznake T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, predviđena je izgradnja hotela s pratećim sadržajima, uslužnih, prodajnih i ugostiteljskih djelatnosti.
- Na parceli oznake R1-1 - sportsko rekreacijska namjena - sport, predviđena je izgradnja sportske dvorane s pratećim sadržajima u funkciji dvorane.
- Na parceli oznake R1-2 - sportsko rekreacijska namjena - sport, predviđena je rekonstrukcija i dogradnja sadržaja u funkciji nogometnog stadiona **te prateći sadržaji uslužnih, prodajnih i ugostiteljskih djelatnosti, kao i uredski prostori.**
Zahvate je moguće izvesti unutar granice gradivog dijela čestice uz mogućnost natkrivanja tribina.

Na sportsko rekreacijskoj površini R1-2 koja obuhvaća glavno nogometno igralište s pratećim sadržajima mogući su zahvati rekonstrukcije i sanacije površina na održavanju i postizanju kvalitetnog rješenja u okviru osnovne namjene površine i pratećih sadržaja.

Na sportsko rekreacijskoj površini R1*-2 moguća je izgradnja pomoćnih nogometnih igrališta, kao i pristupnih prometnica, parkirališta i manipulativnih površina za potrebe dostave i parkiranja korisnika.

- Na parceli oznake R1-3 - sportsko rekreacijska namjena - sport, predviđena je gradnja nastavno - sportske dvorane s pratećim sadržajima u funkciji dvorane.

Na površini za koju je određena max. visina **5,0** m moguća je izgradnja pristupa za dvoranu, te postavljanje paviljona za prodaju karata.

- Na parceli oznake R1-4 - sportsko rekreacijska namjena - sport, predviđena je izgradnja središnjeg teniskog igrališta s tribinama i pratećim sadržajima u okviru granice gradivog dijela čestice, te teniska igrališta na otvorenom.
Središnje tenisko igralište moguće je izvesti kao natkriveno ili zatvoreno.
Max. 25 % otvorenih igrališta može imati tribine.
- Na parceli oznake R1-5 - sportsko rekreacijska namjena - sport, predviđena je izgradnja otvorenog atletskog borilišta, te tribina i pratećih sadržaja u okviru granice gradivog dijela čestice.
Tribine je moguće natkriti
- Na parceli oznake R2-1 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija predviđena je izgradnja otvorenih igrališta za sport i rekreaciju (košarka, mali nogomet, rukomet, mini golf, squash, bočalište, koturaljkalište trim staza, staza za BMX bicikle i sl.).
- Na parceli oznake R3-1 - sportska rekreacijska namjena - kupalište predviđena je izgradnja zatvorenog kupališta s pratećim sadržajima u funkciji kupališta.
Na površini za koju je određena max. visina 4,0 m moguća je izgradnja sunčališta na način da prizemlje ostaje neizgrađeno, odnosno u prizemlju je moguće izgraditi samo nosivu konstrukciju za sunčalište.
Max. visina za sunčalište podrazumjeva gornju kotu gotovog pada u odnosu na kotu terena. Oko sunčališta treba izvesti zaštitnu ogradu visine 1,0 m, koja može biti transparentna ili puna.
- Na parceli oznake R4-1 - sportsko rekreacijska namjena - klizalište, predviđena je gradnja klizališta s pratećim sadržajima u funkciji klizališta. Osim za klizanje površina klizališta može se koristiti za hokej na ledu, a izvan sezone i kao hokej na travi, hokej na koturaljkama, koturaljkalište i sl.
Površina igrališta i eventualnih tribina treba biti natkrivena dok prateći sadržaji mogu biti riješeni u zatvorenom prostoru.
Površina podruma može imati max. površinu površine parcele.
Max. 15 % gradive površine moguće je riješiti višetažno kao prateće prostore, dok se ostali dio (iznad igrališta i tribina - gledališta) treba natkriti.
- Na parceli oznake D6-1 - javna i društvena namjena - kultura, predviđena je rekonstrukcija građevine "ulazne zgrade" u skladu s konzervatorskim uvjetima.
Građevinu aneksa moguće je sanirati i dograditi ili unutar gradive površine izvesti novu građevinu vis. max. kao visina ulazne zgrade.
Na parceli je moguće graditi ili uklopiti sadržaje javne i društvene namjene u funkciji kulture.

- Na parceli oznake D6-2 - javna i društvena namjena - kultura, predviđena je gradnja staklenika (zimskog vrta).
- Na parcelama oznake R1-1 do R1-5, R2-1, R3-1, R4-1, D6-1 do D6-2 uz osnovne namjene i prateće sadržaje u funkciji osnovne namjene moguće je graditi servisne, uslužne, prodajne i ugostiteljske sadržaje koji upotpunjavaju osnovne sadržaje.
- Na parcelama oznake K1-1 do K1-5 moguća je izgradnja hotela s pratećim sadržajima, te uslužnim, prodajnim i ugostiteljskim djelatnostima.
Hotelske sadržaje moguće je graditi na navedenim parcelama samo u slučaju da se ukaže potreba za takvim sadržajima.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđen je na kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE

- Građevina se mora smjestiti unutar gradive površine s tim da izgrađenost može iznositi max. označenu gradivu površinu.
Na parcelama s oznakom T1*-1, D6-1, R1-1, R1-3, R3-1, R4-1 izgrađenost može iznositi 100 %.

2.5. Oblikovanje građevine treba zasnivati na afirmaciji suvremenog arhitektonskog izraza, te specifičnih pojedinačnih oblikovnih jedinica svake građevine ponaosob.

2.6. Uređenje građevinskih čestica

- Na parcelama s oznakom R1-2 R1-4, R1-5, R2-1, R4-1 može se izraditi ograda na regulacijskim pravcima i unutar parcele u visini prema pravilnicima i propisima za pojedine vrste sporta (tenis, atletika, hokej i sl.). Ograde trebaju biti transparentne, osim do visine max. 60,0 cm od terena, gdje mogu biti pune ili zidane.
- Na parcelama s oznakom K1-1 do K1-5, Z1-1, Z3-1, D6-1, R1-1, R1-3 i R3-1 ne mogu se izvoditi ograde.
- Na parcelama koje nisu obuhvaćene s prethodne dvije točke mogu se izvoditi ograde max. visine 180,0 cm. Ograde trebaju biti transparentne, osim do visine max. 60,0 cm od terena, gdje mogu biti pune ili zidane.
- Na parcelama koje imaju max. izgrađenost manju od 100 % i ako nije drugačije uvjetovano min 10 % površine treba urediti kao zelene površine.
Ova odredba ne odnosi se na parcele s oznakom T1-1, R3*-1, TS*-1, K1-6.
- Na parceli oznake R2-1 treba min. 9% površine biti vodenih, a min. 15% površine treba urediti kao zelene površine.

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

Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom određen je na kartografskim prikazima:

- | | | |
|----|---|--|
| 1 | – | DETALJNA NAMJENA POVRŠINA |
| 2 | – | PROMETNA MREŽA |
| 2A | – | TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA |
| 2B | – | KOMUNALNA INFRASTRUKTURNIA MREŽA - ELEKTROENERGIJA |
| 2C | – | KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PLINOVOD I TOPLOVOD |
| 2D | – | KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODOOPSKRBA I ODVODNJA |
| 2E | – | PRESJECI |
| 3 | – | UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITA POVRŠINA |
| 4 | – | UVJETI GRADNJE |
| 4A | – | PLAN PARCELACIJE |

3.1. Uvjeti gradnje rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

3.1.1.1. Određuje se da se za križanje intrazonske ulice na presjeku cca 390 m južno od križanja Trpimirove i Divaltove ulice, a s obzirom na pretežne prometne interese na pravcu D7 izradi idejno rješenje križanja čiji će rezultati biti obavezni na ovaj DPU.

- 3.1.2. Gradske i pristupne ulice
- 3.1.2.1. Određuje se da se na prometnice u zoni zahvata pomenute u odredbi 3.1.1. mogu priključiti prometnice nižega ranga i da se za njih moraju osigurati kolnici širine min 2 x 2,75 za dvosmjerni odnosno 4,50 m za jednosmjerni promet. Situacijski elementi određeni su na kartografskom prilogu br. 2. a elementi poprečnih profila na 2e.
- 3.1.2.2. Određuje se da se na visinsku postavu elemenata prometnica koriste kao prisilne točke visine postojećih zadržanih elemenata (rubne Trpimirova, Divaltova i Vilsonova ulica s nastavkom prema jugu, kompleksi "Hotela Novalić" i "Gradskog bazena" te Stadion "Gradski vrt"). Određuje se da se za detaljnu visinsku postavu predmetnih površina te za određenje tehničkih i elemenata obrade vidljivog lica izradi "Parterno rješenje" u skladu s pobjedničkim natječajnim radom.
- 3.1.3. Površine za javni prijevoz
- Određuje se da se u zoni zahvata izgradi prolazni terminal za vanredni BUS prijevoz kapaciteta 4 perona.
- 3.1.4. Javna parkirališta
- Određuje se da se na javnim površinama u zoni zahvata, a prema prikazu na kartografskom prilogu 2 izrade javni parkinzi dimenzija 2,50 x 4,50 i 2,50 x 5,0 m za osobna vozila i parkinzi dimenzija 3,50 x 10,0 za autobuse.
- Određuje se da se na posebnim parcelama označenim s K1-1 do K1-5 grade parkinzi u parteru i u podzemnim etažama.
- Određuje se da se za parkiranja bicikla i motocikla organiziraju posebne površine prikazane na kartografskom prilogu br. 2.
- Preporuča se izgradnja parkirališta uz Vilsonovu ulicu i njezin nastavak.
- 3.1.5. Javne garaže
- Rješenjem se ne predviđaju javne garaže.
- 3.1.6. Biciklističke staze
- Određuje se da se u zoni zahvata grade biciklističke staze na pravcima i dionicama prikazanim na kartografskom prikazu br. 2.
- Biciklističke su staze za dvosmjerni promet širine 2,20 m.
- 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
- Određuje se da se u okviru trgova i drugih većih pješačkih površina grade konstruktivno ojačani dijelovi sposobni da podnesu prometno i statičko opterećenje nužnim komunalnim i interventnim prometom te da ti dijelovi budu istaknuti vidljivim načinom u okviru opće teksture pješačkih površina.
- 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
- 3.2.1. U skladu s točkom 3.1.1.1. se određuje da se u skladu s rješenjem križanja s cestom na pravcu D7 izvrše nužne korekcije pješačko-biciklističkih koridora u okolini križanja na način koji i dalje afirmira osnovnu ideju razvoja tih tokova u okviru DPU-a.
- 3.2.2. Određuje se izgradnja višenamjenske površine označene u kartografskom prilogu 2.
- 3.2.3. Određuje se izgradnja kolno-pješačkih površina označenih u kartografskom prilogu 2.
- 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
- Za priključenje pojedinih objekata na telekomunikacijsku mrežu osiguran je koridor za polaganje telekomunikacijskih kabela, odnosno telekomunikacijske kanalizacije.
- Svi objekti koji će se graditi u predmetnom kompleksu Gradski vrt moraju udovoljavati članku 6. stav 11. Zakona o telekomunikacijama (U gradovima i naseljima s gradskim obilježjem, prigodom gradnje poslovne građevine ili stambene građevine razvijene građevinske (bruto) površine više od 400 m² s više od dva stana, investitor te gradnje mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove i za vodove za kabelsku televiziju, potrebnu samo za tu građevinu, a što se prikazuje u projektu instalacija - projekt slabe struje koji je sastavni dio glavnog projekta).

- Prilikom izgradnje komunalne infrastrukture ukompleksu "Gradski vrt" Grad Osijek će izvršiti koordinaciju između HT-a, TKC Osijek i ostalih komunalnih poduzeća radi zajedničke izgradnje objekata (izgradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i ostalih instalacija u za to određenim koridorima).
- Prilikom izrade projekata za buduće objekte u zoni kao i kod izvođenja radova na terenu obavezno je pridržavati se propisanih rastojanja od postojećih telekomunikacijskih objekata (min. 0,5 m rastojanja kod paralelnog vođenja i križanja sa elektroenergetskim i drugim instalacijama).

Svi projekti, moraju biti dostavljeni u HT radi izdavanja suglasnosti.

Svi postojeći koridori za prolaz HT vodova zadržali bi se do izgradnje objekata predviđenih ovim planom

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

3.4.1. Elektroenergija i javna rasvjeta

Na dijelu kompleksa "Gradski vrt" koji se uređuje ovim planom su četiri postojeće trafostanice 10/0,4 kV . Osim njih predviđena je izgradnja slijedećih trafostanica:

- u svakom poslovnom tornju predviđena je izgradnja zasebne trafostanice 10(20)/0,4 kV
- u okviru športske dvorane također je predviđena izgradnja trafostanice 10(20)/0,4 kV
- uz postojeću trafostanicu stadion dogradila bi se još jedna trafostanica
- postojeća trafostanica u južnom dijelu kompleksa bi se demontirala i umjesto nje bi se na novu parcelu postavila nova KTS

Za povezivanje budućih trafostanica kao i postojećih trafostanica kabelima 10(20)kV osigurani su koridori.

Za priključak pojedinih objekata unutar slobodne zone predviđeni su koridori za niskonaponske kabele (0,4 kV),

Postojeća trafostanica u južnom dijelu naselja kao i koridori za prolaz 10 kV i 0,4 kV kabela zadržali bi se do izgradnje objekata predviđenih ovim planom

Javna rasvjeta je planirana uz sve prometnice, parkirališta kao i u zelenom pojasu uz pješačke staze.

Uz glavne prometnice je predviđena javna rasvjeta na stupovima visine 8 do 12 m, a razmak između stupova je 25 -35 m.

Uz pješačke staze predviđena je rasvjeta sa stupovima visine 4 do 8 m i s međusobnim razmakom od 10 do 25 m.

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

3.4.2. Plinovod i toplovod

- potrebno je izraditi projektnu dokumentaciju raspeta plinovoda u koridori zahvata u skladu sa uvjetima iz ovog plana i uvjetima distributera i stvarnim potrebama kapaciteta potrošača.
- potrebno je izraditi glavni i izvedbeni projekt vrelovodnog raspeta u koridori zahvata u skladu sa uvjetima iz ovog plana i uvjetima distributera, uz uvjet prethodno izvedenog distributivnog vrelovoda do koridora zahvata plana.

3.4.3. Vodoopskrba i odvodnja

Vodovodna mreža unutar lokacije kompleksa "Gradski vrt" u Osijeku može se izvoditi etapno zavisno od izvođenja objekata unutar lokacije.

Vodovodna mreža izvodi se od PE-HD cijevi visoke gustoće za radni tlak od 10 bara. Na udaljenostima od cca 100 metara potrebno je ugraditi nadzemne ljevano željezne hidrante.

Određuje se izgradnja kanalske mreže mješovitog tipa prikazane u kartografskom prilogu br. 2d.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

- Javne zelene površine u planu su predviđene kao:
 - zaštitne zelene površine u sklopu prometnih profila
 - javni park
 - vrt
- Na zaštitnim zelenim površinama u sklopu prometnih profila moguća je sadnja visokog zelenila - drvodreda, te ozelenjavanje grmolikim biljkama ili živicama.
Položaj drveća prikazan u planu je približan. Precizan položaj bit će određen u okviru projektne dokumentacije za pojedine površine (prometnica, parkirališne površine, javni parkovi, vrt i sl.)
Na zaštitnim zelenim površinama moguće je izvesti pješačke ili kolne pristupe max. širine 3,0 m, odnosno 6,0 m, te postaviti elemente urbane opreme (koševi za otpatke, oglasni stupovi i sl.) i prometne znakove.
U profilu zaštitnog zelenila mogu se postavljati infrastrukturni sustavi.

- Javne zelene površine na parcelama oznake Z1-1 - javni park i Z3-1 - vrt, uredit će se prema predloženom programu uređenja i oblikovanja, a u skladu s ovim planom i natječajnim rješenjem Idejnog urbanističkog rješenja kompleksa “Gradski vrt”.
Program uređenja i oblikovanja, te izradu projektne dokumentacije predložit će javno poduzeće koje skrbi o javnim zelenim površinama, u suradnji sa stručnim službama grada i autorima natječajnog rješenja.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina

Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina na uređenju je zasebno jer takve cjeline ili građevine ne postoje u zahvatu ovog Plana.

6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje utvrđeni su na kartografskim prikazima br. 3 - UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i br. 4 - UVJETI GRADNJE.

- Označeni obvezni građevni pravac znači da građevina s min. 50 % mora biti u tom pravcu.
- Građevine na parcelama sa 100 % izgrađenosti mogu imati istake na javnu površinu (izvan regulacijskog pravca) u obliku konzola, nadstrešnica i sl. pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m i vertikalna projekcija istaka bude max. **2,5** m na javnu površinu i min. 0,5 m udaljena od ruba kolnika.
Istaci čija je svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka veća od 10,0 m mogu imati vertikalnu projekciju max. **5,0** m na javnu površinu.
Istaci se moraju riješiti tako da se odvodnja ne smije izvesti na javnu površinu.
- Ako je građevina smještena uz rub susjedne parcele krovne plohe mogu imati pad na tu stranu uz obavezno podizanje zabatnog zida min. 30,0 cm iznad krovne plohe kao protupožarne zaštite, te obavezno odvođenje oborinske vode na vlastitu parcelu.

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

- Za potrebe izrade ovog plana Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku, izdao je Sustav mjera zaštite nepokretnog kulturnog dobra, Klasa: 350-05/01-01/45, Ur.broj: 2158-18-58-01-03, Osijek 14.03.2001. godine.
- Kao nepokretno kulturno dobro istaknuta je “Ulazna zgrada Gradskog vrta” kao registrirano profano kulturno dobro.
Utvrđenim Sustavom mjera zaštite uvjetuje se očuvanje i obnova, unutrašnjosti i vanjskog izgleda, prema izvornom obliku.
- Ostali zahvati za koje nisu propisane mjere zaštite izvodit će se prema posebnim uvjetima konzervatorske službe.

8. Mjere provedbe plana

- 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.
- Moguće je za pojedine zahvate formirati manje građevne čestice u okviru planirane, uz uvjet da se rješi pitanje pristupa s javne površine i priključenje na komunalnu infrastrukturu.
- Za etapnu realizaciju, a prema potrebama investitora moguće je formirati manje građevne čestice u okviru planiranih i za javne površine.
Ova odredba ne odnosi se za parcele Z1-1 (javni park) i Z3-1 (vrt).
- U slobodnim uličnim profilima po potrebi se mogu postavljati i drugi infrastrukturni sustavi, odnosno položaj infrastrukture u profilu moguće je dogovoriti i po potrebi mijenjati.

- Za etapnu realizaciju rješenja infrastrukture moguća su i prijelazna rješenja.
- Spajanje pojedinih parcela na elektroenergetsku mrežu 0,4 kV, odnosno interpolacija na distributivnu mrežu mogu se izvesti prema zahtjevima i specifičnostima korisnika iz smjerova prikazanim na grafičkom prilogu br. 4. - Uvjeti gradnje.
- Na parceli K1-1 treba se osigurati pravo služnosti za prolaz kabela 0,4 kV, 10 kV TK kanalizacije i javne rasvjete.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

- Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provedene su kroz koncepciju, namjenu i odredbe za provođenje.
- Za sadržaje koji imaju nepovoljan utjecaj na okoliš s aspekta buke investitor je dužan provesti odgovarajuća mjerenja ili predvidjeti količinu i razinu buke, te odgovarajuće mjere zaštite, sukladno Zakonu o zaštiti od buke i Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave.
- Za sadržaje koji se nalaze unutar poteza koji su pod utjecajem povećane razine buke investitor je dužan provesti odgovarajuće mjere zaštite sukladno Zakonu i Pravilniku iz prethodne točke.
- U cilju sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš investitor je dužan pridržavati se uobičajenih mjera zaštite, a to su:
 - otpad s gradilišta odvoziti na utvrđene gradske deponije
 - otkloniti eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim i zelenim površinama i prometnicama
 - Prilikom izgradnje zaštite susjedne građevine od nepovoljna utjecaja prašine, buke i vibracija.

9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđuje se za dio postojeće izgradnje predviđene za uklanjanje, a primjenjivat će se Odluka o rekonstrukciji građevina koje su protivne planiranoj namjeni koju donosi Gradsko vijeće.

- Za rekonstrukciju građevina koje su u skladu s planiranom namjenom, ali nisu u skladu s ostalim uvjetima (veličina parcele, visina i sl.) primjenjivat će se sljedeće:
 - izvođenje zahvata kojima se otklanja opasnost za okolinu u smislu stabilnosti, sigurnosti u pogledu života i zdravlja ljudi, sigurnosti od požara, sigurnosti prometa i susjednih građevina i stanja okoline,
 - rekonstrukcija kojom se zadovoljavaju ili poboljšavaju osnovni uvjeti u skladu s namjenom,
 - izvođenje zahvata kojima se sprječava propadanje građevine.
- Prilikom projektiranja, izgradnje i uporabe građevina nužno je pridržavati se svih važećih zakonskih i podzakonskih odredbi.
Za odredbe koje nisu utvrđene ili se ne mogu iščitati primjenit će se Odredbe za provođenje GUP-a grada Osijeka Odredbe za provođenje Prostornog plana općine Osijek.

PRILOG: SASTAVNI DIO ODREDBI ZA PROVOĐENJE

TABLICA 1.

Broj građ. čestice	A = izgrađena povr.zemlje pod građ. (m ²)	B = ukupna povr. građ. čestice (m ²)	Kig
K1-1	484,00	2.915,50	0,17
K1-2	484,00	2.739,78	0,18
K1-3	484,00	3.890,49	0,12
K1-4	484,00	3.706,00	0,13
K1-5	484,00	3.731,33	0,13
K1-6	1.150,39	1.298,57	0,89
K1-7	800,04	1.247,81	0,64
T1*-1	438,77	438,77	1,00
T1-1	562,41	1.086,76	0,52
R1-1	2.925,00	2.925,00	1,00
R1-2	16.620,96	54.486,89	0,31
R1-3	9.347,44	9.347,44	1,00
R1-4	2.328,16	7.925,79	0,29
R1-5	1.598,80	25.994,73	0,06
R3-1	6.043,93	6.043,93	1,00
R3*-1	1.929,77	3,022,16	0,74
R4-1	2.461,12	2.461,12	1,00
D6-1	810,00	810,00	1,00
D6-2	390,56	1.496,33	0,26
TS*-1	37,81	219,07	0,17
TS -1	80,00	80,00	1,00
TS-2	27,49	27,49	1,00
		UKUPNO Kig	12,51

Kig = koef. izgrađenosti = A/B

TABLICA 2.

Broj građ. čestice	C = ukupna (brutto) izgr.površ. građ. (m ²)	B = ukupna povr. građ. čestice (m ²)	Kis
K1-1	15.038,50	2.915,50	5,16
K1-2	14.511,34	2.739,78	5,30
K1-3	17.963,47	3.890,49	4,62
K1-4	17.410,00	3.706,00	4,70
K1-5	17.551,33	3.731,33	4,70
K1-6	2.475,20	1.298,57	1,91
K1-7	3.840,19	1.247,81	3,08
T1*-1	2.544,87	438,77	5,80
T1-1	3.261,98	1.086,76	3,00
R1-1	8.775,00	2.925,00	3,00
R1-2	49.431,18	54.486,89	0,91
R1-3	35.074,88	9.347,44	3,75
R1-4	5.238,34	7.925,79	0,66
R1-5	3.517,36	25.994,73	0,14
R3-1	16.540,92	6.043,93	2,74
R3*-1	5.789,31	3,022,16	1,92
R4-1	5.168,35	2.461,12	2,10
D6-1	1.620,00	810,00	2,00
D6-2	1.484,13	1.496,33	0,99
TS*-1	37,81	219,07	0,17
TS -1	80,00	80,00	1,00
TS-2	27,49	27,49	1,00
		UKUPNO Kis	58,55

Kis = koef. iskorištenosti = C/B