

Temeljem stavka 7. članka 100. Zakona o prostornom uređenju i gradnji („Narodne novine“ br. 76/07.), Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.) i članka 19. Statuta Grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 6/01., 3/03., 1A/05., 8/05. i 2/09.) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 9. sjednici održanoj 14. travnja 2009. godine, donijelo je

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja područja između Južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala – Jug“ – II etapa istočni dio)

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donosi se Urbanistički plan uređenja područja između Južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala – Jug“ – II etapa istočni dio) /u nastavku teksta: Plan/ kojeg je izradio Zavod za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek (broj Plana: 3/08. od ožujka 2009. godine).

Članak 2.

Plan je, u skladu s Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka broj 5/06; 12/06. i 1/07) detaljnije odredio prostorni razvoj dijela naselja s osnovom prostornih i funkcionalnih rješenja, uvjeta i oblikovanja pojedinih prostornih cjelina.

Članak 3.

Plan je sadržan u elaboratu „Urbanistički plan uređenja područja između Južne obilaznice i željezničke pruge u Osijeku („Retfala – Jug“ – II etapa istočni dio) koji se sastoji od:

A. TEKSTUALNI DIO

I. UVOD

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

SADRŽAJ

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

C. OBVEZNI PRILOZI

- Obrazloženje prostornog plana
- Izvod iz GUP-a grada Osijeka
- Stručne podloge na kojima se temelje prostorno – planska rješenja
- Popis propisa korištenih pri izradi prostornog plana
- Zahtjevi i mišljenja iz članka 79. i članka 94. Zakona
- Izvješća o prethodnoj i javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana
- Sažetak za javnost
- Dokumentacija o ovlaštenju stručnog izrađivača za izradu prostornih planova.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

0. UVOD

Članak 4.

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

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

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. UVJETI ODREĐIVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

- (1) Površine javnih i drugih namjena određene su i prikazane na kartografskom prikazu 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA i to kao:

- stambena namjena (S)
- gospodarska namjena – poslovna (K)
- javne zelene površine – javni park (Z1)
- zaštitne zelene površine (Z)
- površine infrastrukturnih sustava (IS)
- javna i društvena namjena (D)
- javna i društvena namjena – vjerska (D8).

(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

Članak 6.

- (1) 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.
- (2) Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine može se graditi:
 - manja građevina javne i društvene namjene
 - manja građevina športsko – rekreacijske namjene bez gledališta
 - manje gospodarske građevine čiste i tihe djelatnosti
 - poljoprivredne građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici)
 - pomoćne građevine.
- (3) Na zasebnoj građevnoj čestici površine do 1 ha mogu se graditi:
 - javne i društvene građevine – zdravstvene, kulturne, predškolske, školske, socijalne, vjerske i sl.
 - 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

Članak 7.

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. Javna i društvena namjena

Članak 8.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se izgrađivati prostori za zadovoljavanje potrebe građana slijedeće namjene: zdravstvo, kultura, predškolska, osmoškolska i socijalna namjena.

1.1.4. Javna i društvena namjena – vjerska

Članak 9.

Na površinama javne i društvene namjene – vjerska namjena mogu se graditi prostori za potrebe vjernika – crkve, župni uredi i sl.

1.1.5. Javne zelene površine – javni park

Članak 10.

- (1) Javni park je javna zelena površina oblikovana planskom raspodjelom vegetacije, sadržajima i opremom namijenjen šetnji i odmoru građana.
- (2) 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.).

1.1.6. Zaštitne zelene površine

Članak 11.

- (1) Zaštitne zelene površine oblikovane su radi zaštite krajobraza i okoliša.
- (2) 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, vodnogospodarski sustavi i sl.).

1.1.7. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 12.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi građevine, uređaji i mreže slijedećih infrastrukturnih sustava:

- prometni sustav
- telekomunikacijski sustav
- energetska sustav
- vodnogospodarski sustav.

(2) Infrastrukturni sustavi mogu se graditi na površinama svih namjena što su utvrđene UPU-om.

1.2. UVJETI RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 13.

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

Članak 14.

- (1) 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.
- (2) Smještaj građevina, odabir djelatnosti i tehnologija mora biti usklađen s mjerama zaštite okoliša.
- (3) Na površinama gospodarske – poslovne namjene ne mogu se graditi pomoćni sadržaji na udaljenosti manjoj od 30 m od regulacijskog pravca.
- (4) 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

Članak 15.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti na UPU-om utvrđenim lokacijama – namjenama i na površinama stambene namjene kao manje građevine javne i društvene namjene – kulturne, predškolske 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

Članak 16.

- (1) Građevna čestica je čestica zemljišta, koje svojim oblikom i veličinom odgovara uvjetima za gradnju građevine te koje ima najmanje 5 m dugi regulacijski pravac prema prometnoj površini javne namjene iz stavka 8. ovog članka.
- (2) Najmanja površina građevne čestice utvrđena je u grafičkom prilogu 4b – Način i uvjeti gradnje – Način gradnje.
- (3) Iznimno od stavka 2. 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.).
- (4) Iznimno od stavka 2. 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.
- (5) Za građevine privremenog karaktera, koje se postavljaju na javne površine (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi i sl.) ne osnivaju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu javne površine.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Prometna površina javne namjene iz stavka 1. i 7. ovog članka može biti javna cesta nerazvrstana cesta, parkiralište, kolno-pješačka i pješačka površina, pješačke i biciklističke staze.

4.2. NAMJENA GRAĐEVINA

Članak 17.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) Građevine mješovite namjene su građevine kod kojih je osnovna namjena građevine stambena. Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima za osnovnu namjenu građevine.
- (4) Građevine javne i društvene namjene su građevine socijalne, zdravstvene, kulturne, predškolske, školske i vjerske namjene.
- (5) Športsko – rekreacijske građevine su građevine namijenjene športu i rekreaciji.
- (6) Građevine gospodarske namjene su poslovne, ugostiteljsko – turističke i poljoprivredne građevine.
- (7) Građevine gospodarske namjene - poslovne su građevine uredske, uslužne, trgovačke i servisne namjene.
- (8) Ugostiteljsko – turističke građevine su ugostiteljske i smještajne građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost sukladno posebnom propisu.
- (9) Poljoprivredne građevine su građevine za uzgoj poljoprivrednih kultura (staklenici, plastenici).
- (10) Pomoćne građevine su garaže, spremišta, drvarnice, smjestašta otpada, ljetne kuhinje i sl. u funkciji stambene građevine.
- (11) Građevine infrastrukture su građevine prometa, telekomunikacija, energetske, vodnogospodarske, garaže kada nisu pomoćne nego samostalne građevine i sl.
- (12) Elementi urbane opreme, koji se grade na javnim površinama su: kiosci, nadstrešnice, oglasni panoi, spomenici, fontane, telefonske govornice, ostala urbana oprema i sl.
- (13) Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene čija je osnovna namjena stanovanje.
- (14) U obiteljskoj građevini mješovite namjene mogu se od gospodarskih namjena nalaziti samo čiste i tihe djelatnosti.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) Gospodarske namjene s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine su sve namjene koje nisu navedene u stavku 15.

4.3. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA

Članak 18.

- (1) Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (k_{is}) građevne čestice, odnosno k_{ig} i k_{is} za pojedinu prostornu cjelinu – blok utvrđeni su u grafičkom prilogu 4b – Način i uvjeti gradnje – Način gradnje.
- (2) Iznimno od stavka 1. ove točke koeficijent izgrađenosti građevinske čestice može iznositi najviše 1,0 kod građevina iz članka 16. stavka 4. ovih Odredbi.
- (3) 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.

Članak 19.

- (1) Najveći broj nadzemnih etaža građevine, unutar planiranog obuhvata UPU-a prikazan je na kartografskom prikazu – 4B – NAČIN I UVJETI GRADNJE – NAČIN GRADNJE.
- (2) U okviru prikazanih visina najveći broj nadzemnih etaža iznosi:
 - 3 za obiteljske stambene građevine, javne i društvene, sportsko – rekreacijske
 - 4 za gospodarske – poslovne
 - 1 za pomoćne građevine.
- (3) 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.

Članak 20.

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Odredbe stavka 1. i 2. ove točke odnose se na gradnju građevina u zoni stambene namjene.
- (5) Najveća visina pomoćne građevine iznosi 6 m od kote terena.
- (6) Najveća visina staklenika i plastenika iznosi 6 m od kote terena.

4.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA

Članak 21.

- (1) 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.
- (2) Na građevnoj čestici gospodarska namjena – poslovna i javna i društvena namjena može se nalaziti više odvojenih građevina.
- (3) Manja građevina (izuzev poljoprivredne) ima građevinsku (bruto) površinu do 100 m² s najviše dvije (2) nadzemne etaže visine max. 10 m od kote terena.
- (4) 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).
- (5) 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. Pomoćne građevine ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama bez da se istovremeno gradi stambena građevina.
- (6) 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. Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen 1 m ili više od te međe. Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom od 45° ili

većim, može se završnom točkom prisloniti uz među. Zaobljeni zidovi građevine mogu biti udaljeni 1 m ili više od dvorišne međe građevne čestice.

- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) 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 svjetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m, da istakne 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.
- (10) Najmanja udaljenost staklenika i plastenika od svih međa iznosi 1 m.
- (11) 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 članka 36. stavak 15. ovih Odredbi.

4.5.OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 22.

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

- (3) Otvori paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 3 m ili više od međe. Otvori fiksno ostakljeni staklenom opekom ili kopilitom te pojedinačni (jedan u prostoriji) ventilacijski otvori max. veličine stranice ili promjera 15 cm paralelni s dvorišnom međom građevne čestice ili koji su položeni pod kutom manjim od 45° u odnosu na tu među mogu biti na udaljenosti 1 m ili više od te međe. 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.
- (4) 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.
- (5) 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 stavku 3. ovog članka a ako je taj kut 45° ili veći mogu se slobodno razmještati.
- (6) Otvorena strana balkona, loggie, terase i otvorenih pristupnih stuba koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1 m od te međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom, staklenom opekom ili kopilitom u visini najmanje 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenih pristupnih stuba bočna strana iz stavka 1. ove točke se mora zatvoriti zidom iz stavka 1. ovog članka. 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

Članak 23.

- (1) Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde do visine 2,0 m.
- (2) Uvjet iz stavka 1. ove točke ne primjenjuje se u slučaju kad se visina ograde određuje posebnim propisom.
- (3) Najmanje 15% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, osim kad je dozvoljeni koeficijent izgrađenosti građevne čestice veći od 0,8 ili je zatečeno stanje izgrađenosti veće od 0,8.
- (4) Iznimno za građevinske čestice stambene namjene min. 20% površine parcele mora biti ozelenjeno.
- (5) 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.
- (6) Prilikom izvođenja radova iz stavka 5. ovog članka 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.

- (7) Visina ograde unutar građevne čestice ne može biti veća od 2 m od kote terena.
- (8) 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

Članak 24.

- (1) U području obuhvata UPU-a ne može se graditi, ako nisu ispunjeni uvjeti utvrđeni Zakonom.
- (2) Do svake građevne čestice može se izgraditi najmanje jedan neposredan pješački pristup s javne pješačke komunikacije najmanje širine 1 m.
- (3) 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.
- (4) Prilikom izgradnje pristupa iz stavka 2. i 3. ovog članka 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.
- (5) Pristupi iz stavka 2. i 3. ovog članka 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.
- (6) Vatrogasni pristupi i prilazi osiguravaju se sukladno posebnom propisu.
- (7) Priključci na komunalnu infrastrukturu izvode se prema uvjetima distributera.

4.8. OBLICI KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINE

Članak 25.

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
- rekonstrukcija – promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja.

Članak 26.

- (1) 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 bloka – G_{ig} max.
 - max. koeficijent iskorištenosti parcele – k_{is} max.
 - max. koeficijent izgrađenosti parcele – k_{ig} max.
 - max. gustoća izgrađenosti cijelog područja UPU-a iznosi – G_{ig} max. = 0,3.
- (2) Najveći broj nadzemnih etaža građevine u pojedinim područjima, osim na stambene odnosi se i na građevine ostalih namjena sukladno Odredbama.
- (3) Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) odnosi se na blok, a na svaku pojedinu građevnu česticu primjenjuje se koeficijent izgrađenosti k_{ig} odnosno koeficijent iskorištenosti (k_{is}) sukladno Odredbama.
- (4) Gustoća stanovanja (G_{st}) je planerski podatak koji se, u pravilu, postiže uz utvrđene uvjete gradnje, predpostavljeni broj članova domaćinstva (4,1 u individualnom – obiteljskom stanovanju i 3,2 u stanovanju u višestambenim – do 3 stambene jedinice građevinama).
- (5) Jednostavne građevine prema posebnom propisu izvode se u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada Osijeka, prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, ovom Odlukom, odlukama i uvjetima nadležnih tijela i javnih ustanova te posebnim uvjetima pravnih osoba i distributera. Ako se jednostavna građevina izvodi na površini javne namjene, potrebno je ishoditi prethodne uvjete nadležnih tijela i distributera.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 27.

- (1) Prometni sustav određen je u kartografskom prikazu 2A – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET.
- (2) Širina koridora vidljiva je u kartografskom prikazu 2B – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PRESJECI.
- (3) U UPU-u se omogućuje izgradnja, dogradnja i rekonstrukcija javnih i nerazvrstanih cesta, osnovne i sekundarne ulične mreže, objekata za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, parkirališta i mreže biciklističkih i pješačkih staza. Dopušta se fazna izgradnja prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže. U slijepoj ulici, a na kraju kolnika mora biti izgrađena okretnica dimenzija koje zadovoljavaju potrebe okretanja komunalnog vozila.

(4) 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, 1a, 1b i 1c:

- 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

b) rubna sjeverna longitudinalna prometnica (uz željezničku prugu) – presjeci 3 i 3a:

- koridor je utvrđen na 12,0 m osi postojećeg kolosijeka željezničke pruge
- širina kolnika – 7,00 m
- dva prometna traka – 2x3,50 m
- jednostrano (južno) pješačka staza širine 1,80 m
- u zoni križanja sa središnjom longitudinalnom prometnicom kolnik proširiti na 9,00 m, odnosno na tri prometna traka 3x3,00 m
- između kolnika i pješačke staze zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi parkirališta i kolni prilazi
- u dijelu koridora gdje je kolnik udaljen od željezničke pruge (presjek 3a) uz kolnik mogu se graditi parkirališta
- parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5

c) rubna južna longitudinalna prometnica (uz južnu granicu obuhvata i uz kanal Petruš)

- presjek 7:
- 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) prometnice u stambenoj namjeni – presjeci 4, 4a, 4b i 5:

- 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
- parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5

e) prometnica u stambenoj namjeni – presjek 2:

- širina kolnika – dva prometna traka od 4,50 m za jednosmjernan promet i razdvojena zelenim pojasom
- obostrano pješačke staze širine 1,80 m

- između kolnika i pješačkih staza zeleni pojas s drvoredom u kojem se mogu graditi kolni prilazi
 - uz kolnik, a u razdjelnom zelenom pojasu mogu se graditi parkirališta za koso parkiranje pod kutom od 45°
 - parkirališta izvoditi opločnicima s koeficijentom otjecanja max. 0,5.
- (5) Prometnice koje su na području UPU-a ne mogu biti povezane s prometnicama i prometnim površinama u infrastrukturnom koridoru uz Južnu obilaznicu. Dopušteno je povezivanje pješačkih i biciklističkih površina.
- (6) Pješačke staze mogu se graditi i po samostalnim trasama unutar javnih i zaštitnih zelenih površina. Takve pješačke staze ne smiju biti širine manje od 1,50 m. Uz slobodno vođene staze mogu se graditi građevine za odvodnju oborinskih voda i bankine širine min. 0,5 m.
- (7) 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.
- (8) 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%.
- (9) Za potrebe autobusnog podsistema treba uz rubove kolnika graditi ugibališta čije dimenzije i smještaj određuju zakonski i podzakonski propisi. Približna lokacija ugibališta prikazana je na kartografskom prikazu 2A – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET. Do perona ugibališta ili stajališta mora biti osigurana pješačka staza povezana s obližnjim pješačkim površinama.
- (10) U uličnom i cestovnom koridoru mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost učesnika u prometu i uz suglasnost vlasnika instalacija u zoni namjeravanog zahvata.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 28.

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

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

Namjena	Tip građevine	Normativ PM/1000 m ²	Alternativni i dodatni (+) zahtjevi
Stanovanje	Obiteljske stambene građevine	-	min. 2 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		
	Muzeji, galerije, biblioteke	15	
	Osnovne škole	12	
	Predškolske ustanove	10	
	Vjerske građevine	18	
	Domovi za stare i druge socijalne ustanove	15	
		5	
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	60	
	Ostale trgovine, tržnice, trg.centri	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	

- (5) Za građevine mješovite namjene potrebni broj PM izračunava se, kada je jedna od namjena stambena, kao zbir pojedinačno potrebnih PM za svaku namjenu.
- (6) Proizvodne i infrastrukturne građevine u kojima ne borave ljudi poput spremišta goriva, rashladnih uređaja, trafostanica i sl. ne podliježu obvezi osiguranja površina za promet u mirovanju.
- (7) Iskazane potrebe za površinama za promet u mirovanju izračunate primjenom normativa i navedenih kriterija zadovoljavaju se:
- na vlastitoj građevnoj čestici
 - na izgrađenim javnim parkiralištima koja u odnosu na građevinu čije potrebe servisiraju nisu udaljene više od 100 m.
- (8) Potreban broj parkirališnih i garažnih mjesta izračunat primjenom normativa i kriterija prioritetno se izgrađuje na građevnoj čestici pripadajuće građevine. Iznimno, potreban broj parkirališta može se osigurati izgradnjom na već izgrađenim javnim parkiralištima uz prethodno pribavljenu suglasnost Grada Osijeka.
- (9) 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.
- (10) Parkirališni boksovi odvojeni od ostalih površina pregradama moraju imati između pregrada najmanje dimenzije 2,90 x 5,00 m.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 29.

U obuhvatu UPU-a predviđa se izgradnja trga – veće pješačke površine na prostoru uz javnu društvenu namjenu i vjerski objekt u središtu naselja. Trg će se urediti kao pješačka i ozelenjena površina. Po potrebi rubno se mogu izgraditi dodatne kolničke površine.

5.2. UVJETI GRADNJE ELEKTRONIČKIH KOMUNIKACIJA

Članak 30.

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

- (10) Osigurane su trase za priključak pojedinih građevina na komunikacijsku mrežu uz sve ulične koridore.
- (11) Unutar prostora za gradnju elektroničke komunikacijske infrastrukture mogu se graditi i ostale instalacije npr. razne informatičke mreže, kabelaška televizija i ostale potrebne mreže sličnog karaktera.
- (12) Elektronički komunikacijski sustav projektirati i graditi sukladno posebnim propisima i uvjetima distributera.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Energetski sustav

Članak 31.

- (1) Na području obuhvata UPU-a predviđeni su:
 - elektroenergetski sustav i
 - plinoopskrbni sustav.
- (2) 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.
- (3) 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

Članak 32.

- (1) U UPU-u je predviđena izgradnja nove distribucijske elektroenergetske mreže na napojnim razinama 10 (20) i 0,4 kV i predviđeno je ostavljanje postojeće 35 kV elektroenergetske mreže na postojećem položaju, odnosno njeno kabliranje.
- (2) Distribucijske dalekovode potrebno je izvoditi podzemnim kablskim vodovima, a za povezivanje s postojećim zračnim dalekovodom moguće je prijelazno rješenje.
- (3) Postojeći distribucijski dalekovodi postupno će se zamjenjivati kablskim dalekovodima, za što je predviđen koridor unutar uličnog profila.
- (4) 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.

Transformatorske stanice mogu, ali i ne moraju imati svoju građevnu česticu. Smještaj novoplaniranih trafostanica na grafičkom prilogu broj 2D je orijentacijski.

- (5) 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).
- (6) Za povezivanje budućih trafostanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20) kV osigurani su koridori. Za polaganje kablova svih predviđenih naponskih razina osiguran je koridor unutar uličnog koridora.
- (7) Za priključak pojedinih građevina predviđeni su koridori za niskonaponske kabele 0,4 kV.
- (8) Unutar obuhvata UPU-a planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice i parkirališta. Predviđena je javna rasvjeta na stupovima visine 0 do 12 m s međusobnim razmakom od 5 do 40 m. Javna rasvjeta mora biti izvedena postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu. Koridori za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV. Priključno – mjerni ormarići javne rasvjete s uređajima za upravljanje i zaštitu izvoda javne rasvjete trebaju biti locirani u neposrednoj blizini napojne TS 10(20)/0,4 kV.

5.3.1.2. Plinska mreža

Članak 33.

- (1) Razvod plinske mreže voditi gdje god je to moguće u zelenom pojasu. Ispod prometnica plinovod položiti u zaštitnu cijev.
- (2) Dubina polaganja plinovoda je $0,8 \div 1$ m. Plinovod izvoditi prema DVGW propisima i hrvatskim normama i zahtjevima distributera.
- (3) Plinsku mrežu spojiti uz postojeći srednjetačni plinovod koji vodi prema mjerno – regulacijskoj stanici 3, a s druge strane uz plinsku mrežu od „Retfale – jug“ – I. etapa. 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

Članak 34.

- (1) Na području obuhvata UPU-a predviđeni su:
 - vodoopskrbni sustav
 - sustav odvodnje otpadnih voda
 - uređenje i održavanje sustava melioracijske odvodnje.
- (2) Vodnogospodarski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2E – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV.

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

5.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 35.

- (1) Razvod vode voditi na dubini od 1,3 ÷ 1,5 m. Ispod prometnica obvezno je novi vodovod postaviti u zaštitnu cijev. Na mjestima račvanja potrebno je izgraditi AB zasunska okna.
- (2) Vodoopskrbnu mrežu projektirati i graditi poštujući sve tehničke propise, norme i zakone iz ovog područja, te u skladu sa zahtjevima isporučitelja komunalne usluge vodoopskrbe.
- (3) Vodoopskrbnu mrežu moguće je graditi etapno.
- (4) Položaj planiranih cjevovoda ucrtan na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja u cilju poboljšanja funkcioniranja vodoopskrbne mreže i/ili usklađenja s ostalim infrastrukturnim građevinama.
- (5) Trasu planiranih cjevovoda voditi unutar zelenog pojasa, a tek iznimno ispod pješačke ili biciklističke staze.

5.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 36.

- (1) Sustav odvodnje unutar obuhvata UPU-a je razdjelnog tipa.
- (2) Sanitarno-fekalnu odvodnju projektirati i graditi poštujući sve tehničke propise, norme i zakone iz ovog područja, te u skladu sa zahtjevima isporučitelja komunalne usluge odvodnje otpadnih voda.
- (3) Položaj vodova i crpnih stanica na kartografskom prikazu je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja u cilju poboljšanja funkcioniranja vodoopskrbne mreže i/ili usklađenja s ostalim infrastrukturnim građevinama. Konačan broj i lokacija crpnih stanica bit će određeni na temelju hidrauličkog proračuna u glavnoj i izvedbenoj tehničkoj dokumentaciji.
- (4) 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.
- (5) Odvodnja otpadnih voda polaže se u ulične i cestovne koridore. Unutar koridora sanitarno-fekalna odvodnja vodi se kao zatvorena.
- (6) Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.
- (7) Gospodarski sadržaji koji emitiraju tehnološke otpadne vode moraju iste skupiti i pročistiti u skladu s posebnim propisima prije ispuštanja u sustav sanitarno-fekalne odvodnje.

- (8) Prema hidrološko-hidrauličkoj i tehničkoj analizi sliva kanala Petruš, utvrditi količine oborinskih voda koje prihvaća uzvodno i nizvodno od UPU-a te u skladu s izračunatim količinama dimenzionirati odvodnju.
- (9) 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.
- (10) Separatni sustav odvodnje, kanal Petruš, smještaj lagune, prigušnice, te spojni kanal do Našičkog bajera prikazani su na kartografskom prikazu 2E – PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – VODNOGOSPODARSKI SUSTAV. Detaljni raspored veličina laguna i tehnička rješenja te proračuni biti će određeni na temelju hidrauličkog proračuna u glavnoj i izvedbenoj tehničkoj dokumentaciji.
- (11) Oznake na kartografskom prikazu su simbolične. Dimenzioniranje i lokaciju odrediti idejnim projektima.
- (12) Prema potrebi kanal Petruš i spojni kanal može se zacijeviti. Kanal Petruš, lagunu i spojni kanal potrebno je redovno održavati.
- (13) Srednji koeficijent otjecanja oborinskih voda za pojedinu parcelu ne smije biti veći od $k=0,65$.
- (14) Ostali kanali koji nisu prikazani na kartografskom prikazu mogu se razvijati sukladno potrebama.
- (15) 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.
- (16) Pri rekonstrukciji glavne kanalske mreže treba posebnu pozornost obratiti na režim podzemnih voda i održavanje na razini optimalnoj za poljoprivrednu proizvodnju i zaštitu šuma, koje se nalaze nizvodno i uzvodno od obuhvata plana.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 37.

- (1) Planom je predviđeno uređenje javnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša.
- (2) Javne zelene površine planirane su kao:
 - javni park
 - zaštitne zelene površine i
 - zaštitne zelene površine u okviru uličnih koridora.
- (3) 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.

- (4) 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.).
- (5) 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.
- (6) 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.).
- (7) Građevine iz stavka 6. (osim vodnih elemenata) i stavka 9. 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.
- (8) 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. Predviđa se primjena autoktonih vrsta visokog i niskog zelenila.
- (9) 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.
- (10) U profilu zaštitnog zelenila mogu se postavljati infrastrukturni sustavi.

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

Članak 38.

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

Članak 39.

- (1) 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.
- (2) Na javnim površinama potrebno je predvidjeti, u sklopu urbane opreme, i opremu za prikupljanje otpada.
- (3) 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.
- (4) Mikrolokacije EKO-otoka moraju se utvrditi posebnim elaboratom, a potrebno ih je ograditi tamponom zelenila, ogradom i sl.

9. MJERE SPREČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 40.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provedene su kroz koncepciju, namjenu i odredbe za provođenje.
- (2) Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, vode i tla te zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima relevantnim za određenu problematiku.
- (3) Obvezna 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:
 - vodoopskrbni sustav kapaciteta 500 l/s i većeg
 - sustav za odvodnju otpadnih voda Grada Osijeka.
- (4) Popis zahvata je informativnog karaktera, a u svakom pojedinom slučaju primjenjuje se poseban popis.
- (5) 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.
- (6) Mjere zaštite i održavanja kvalitete uređenja prostora potrebno je provoditi kroz:
 - obveze investitora da uklone otpad s gradilišta na utvrđene gradske deponije
 - obveze investitora da otklone eventualna oštećenja nastala prilikom izgradnje na javnim zelenim i prometnim površinama
 - obveze investitora da prilikom izgradnje zaštite susjedne građevine od nepovoljnog utjecaja prašine, buke i vibracija.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 41.

- (1) 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.
- (2) Za etapnu realizaciju rješenja infrastrukture moguća su i prijelazna rješenja.
- (3) 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

Članak 42.

Za cijelo područje zahvata UPU-a predviđa se izrada Detaljnog plana uređenja u svrhu provedbe urbane komasacije.

10.2. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI.

Članak 43.

- (1) 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.
- (2) Pod rekonstrukcijom u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijeva se:
 - obnova i zamjena dotrajalih i oštećenih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i uređenje unutarnjeg prostora u postojećim gabaritima
 - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) do najviše 6,00 m² neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije
 - gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
 - uređenje građevne čestice (sanacija i izgradnja ograda, potpornih zidova i sl.).
- (3) Građevina ili dio građevine iz stavka 1. ovog članka može promijeniti namjenu sukladno namjeni utvrđenoj u planu.
- (4) Legalno izvedene građevine, koje su izvedene protivno uvjetima gradnje utvrđenim u ovim odredbama, mogu se rekonstruirati sukladno stavku 2. ovog članka te dograđivati i nadograđivati sukladno ovim odredbama.

- (5) 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.
- (6) Građevinama iz stavka 4. ovog članka 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

Članak 43.

- (1) Prilikom svih intervencija u prostoru obavezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) 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

Članak 44.

- (1) 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.
- (2) Radi zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara moraju se planirati i graditi skloništa i/ili drugi objekti za zaštitu.
- (3) Raspored objekata za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovise o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.
- (4) Skloništa i zakloni grade se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom, pri čemu je potrebno pridržavati se 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

Članak 45.

- (1) Organizacija, namjena i uređenje površina u UPU-u planirana je integralno s planiranjem zaštite od elementarnih nepogoda (poplava, potres, požar, tehnološka nesreća).
- (2) Ostale mjere zaštite od elementarnih nepogoda provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

Plan je izrađen u 8 (osam) izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Osijeka i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Osijeka.

Jedan izvornik Plana čuva se u arhivi Ureda Grada Osijeka.

Uvid u elaborat Plana može se obaviti na stranici grada Osijeka www.osijek.hr i prostorijama tijela Grada Osijeka zaduženih za prostorno uređenje, urbanizam i graditeljstvo.

Članak 47.

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

Klasa: 350-01/06-01/34
Urbroj: 2158/01-01-09-40
Osijek, 14. travnja 2009.

Predsjednik
Gradskog vijeća

prof.dr.sc. Dragan Kovačević