

Na temelju članka 109. stavka 6. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), članka 236. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 155/25) i članka 19. točke 4. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21, 5/21-pročišćeni tekst, 8/24, 7/25 i 18/25) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 6. sjednici održanoj 14. svibnja 2026., donijelo je

ODLUKU

o donošenju Urbanističkog plana uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom donosi se Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku (u daljnjem tekstu: Plan) koji je izradila tvrtka Planimetar d.o.o. iz Zagreba.
- (2) Obuhvat Plana određen je Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst) i Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 17/23).

Članak 2.

- (1) Sastavni dio ove Odluke je Elaborat pod naslovom „Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku“ koji sadrži:

I - TEKSTUALNI DIO PLANA - Odredbe za provedbu

II - GRAFIČKI DIO PLANA – kartografski prikazi u mj. 1:1000:

1. Korištenje i namjena površina
2. Prometna i ostala infrastrukturna mreža
 - 2.1. Promet
 - 2.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura
 - 2.3. Elektroenergetika
 - 2.4. Plinoopskrbni sustav i toplinska energija
 - 2.5. Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.1. Uvjeti korištenja
 - 3.2. Uređenje i zaštita površina
 - 3.3. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Mjere posebne zaštite
4. Način i uvjeti gradnje
 - 4.1. Oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji
 - 4.2. Uvjeti gradnje
 - 4.3. Način gradnje

III – OBVEZNI PRILOZI

III-1 Obrazloženje

III-2 Sažetak za javnost

III-3 Izvješće o javnoj raspravi.

- (2) Elaborat iz stavka 1. ovog članka izrađen je u skladu s Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25 – pročišćeni tekst), Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 155/25) i Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 17/23).

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

UVOD

Članak 3.

U Odredbama za provedbu ovog Plana koriste se izrazi i pojmovi koji imaju sljedeće značenje:

- **Podrum** (Po) je dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren uz pročelje građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.
- **Suteren** (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.
- **Prizemlje** (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).
- **Kat** (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva stropa ili stropa i krovne konstrukcije, iznad prizemlja.
- **Potkrovlje** (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, pri čemu svijetla visina nadozida može biti najviše 1,2 m, a nagib kosog krova do 50°.
- **Uvučeni kat** se može graditi samo kao zadnja nadzemna etaža oblikovana na način da ga je moguće upisati u volumen zamišljenog potkrovlja definiranog ovim Odredbama i iznosi najviše 75% površine karakteristične etaže s krovom nagiba do 5°.
- **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.
- **Visina građevine** je visina od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, ako ovim Odredbama nije drugačije određeno.
- **Ukupna visina građevine** je visina od konačno zaravnanog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova.
- **Ukupna visina dijela građevine** na određenoj udaljenosti od međe je najviša točka presjeka građevine u vertikalnoj ravni paralelnoj s međom na toj udaljenosti. Mjeri se do vanjskog završnog sloja krova odnosno zida, ako zid nadvisuje krov.
- **Nadzemnom etažom** u smislu ovih Odredbi za provedbu ne smatra se podrum.

- **Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi, okna dizala, balkoni, sustavi instalacija na ravnom prohodnom krovu s pripadajućim zatvorenim vertikalnim komunikacijama, solarni paneli i pergole sa ili bez solarnih panela smješteni na ravnom krovu, konzolni istaci, strehe i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ili prostorije** ne uračunavaju se u ukupnu visinu građevine ili dijela građevine.
- **Dvorišna međa** je međa građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama koje nisu površine javne namjene.
- **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 građevine.
- **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.
- **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.
- **Regulacijska linija** je zajednička međa građevne čestice i površine javne namjene.
- **Obvezni građevinski pravac** je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja (više od 50% površine uličnog pročelja etaža) građevine. Obračunava se površina uličnog pročelja etaža na koje se obvezni građevinski pravac odnosi sukladno ovim Odredbama za provedbu.
- **Tehnička etaža** je prostor koji služi isključivo za smještaj instalacija i ostalih tehničkih sustava zgrade (grijanje, hlađenje, ventilacija, klimatizacija i sl.), a nije namijenjen boravku ljudi. Max. svjetla visina tehničke etaže iznosi 1,8 m. Tehnička etaža se ne može koristiti za druge namjene niti prenamijeniti u ostale vrste etaža u smislu ovih Odredbi za provedbu. Tehnička etaža se ne uračunava u max. broj etaža, ali njena visina ulazi u ukupnu visinu građevine.
- **PM** – oznaka za parkirališno mjesto.

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina javnih i drugih namjena

Članak 4.

Unutar područja ovog Plana namjena površina je detaljno razgraničena u skladu s planom šireg područja.

1.2. Korištenje i namjena površina

Članak 5.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su ovim Planom te određene na kartografskom prikazu br. 1. „*Korištenje i namjena površina*“ kako slijedi:

Površine javnih namjena:

- | | |
|--|----|
| - javne zelene površine - javni park (vrt) | Z1 |
| - površine infrastrukturnih sustava | IS |

Površine druge namjene:

- | | |
|--|----|
| - mješovita namjena - pretežito stambena | M1 |
| - gospodarska namjena –poslovna | K |

1.2.1. Površine javne namjene

1.2.1.1. Javne zelene površine - javni park (vrt)

Članak 6.

- (1) Javni park (vrt) (Z1) je javna zelena površina oblikovana planskom raspodjelom vegetacije, sadržajima i opremom namijenjena građanima.
- (2) Uvjeti uređenja javne zelene površine – javnog parka (vrta) (Z1) određeni su člankom 38. ovih Odredbi za provedbu.

1.2.1.2. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 7.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi građevine, uređaji i mreže prometnog sustava i svih ostalih infrastrukturnih sustava, a razgraničene su na:
 - IS1 - ulica
 - IS2 - kolno-pješačke površine.
- (2) Na površinama infrastrukturnih sustava (IS1) iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi kolne i pješačke površine, biciklističke staze, sva infrastruktura, uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema, skulpture i ostale umjetničke instalacije i sl.
- (3) Na površinama infrastrukturnih sustava (IS2) iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi kolno-pješačke površine, biciklističke staze, sva infrastruktura, uređivati zelene površine te postavljati urbana oprema, skulpture i ostale umjetničke instalacije i sl.

1.2.2. Površine druge namjene

1.2.2.1. Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)

Članak 8.

- (1) Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je gradnja:
 - višestambene zgrade (građevina stambene namjene) oznake (VS),
 - višenamjenske zgrade (građevina s više namjena uz pretežitost stambene namjene) oznake (VSv).
- (2) Višestambene zgrade (VS) su zgrade s više od tri stana.
- (3) Višenamjenske zgrade (VSv) su zgrade s više od tri stana i sa samostalnim uporabnim jedinicama ostalih dozvoljenih namjena. Ostale dozvoljene namjene u višenamjenskoj zgradi osim stambene su sljedeće:
 - gospodarska – tihe i čiste djelatnosti iz stavka 4. ovog članka
 - javna i društvena iz stavka 5. ovog članka
 - sportsko-rekreacijska iz stavka 6. ovog člankauz uvjet da stambena namjena ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini zgrade.
- (4) Čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene su:
 - uredi i kancelarije
 - uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, te u podzemnim etažama servisiranje i održavanje (pranje) vozila,
 - zanatske proizvodne djelatnosti, osim radionica za obradu metala i/ili drveta,
 - trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala koji ne služi za završne radove u građevinarstvu,
 - ugostiteljski sadržaji osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba.
- (5) Prostori javne i društvene namjene su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne, vjerske namjene i sl.
- (6) Prostori ili površine sportsko-rekreacijske namjene su svi zatvoreni i otvoreni prostori namijenjeni sportskim i rekreativnim aktivnostima.
- (7) U višestambenoj (Vs) i višenamjenskoj zgradi (VSv) iz stavka 1. ovog članka, komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama.
- (8) Ukupna korisna (neto) površina trgovačke namjene u višenamjenskoj zgradi (VSv) iz stavka 1. ovog članka ne može biti veća od 3000 m² za trgovine i 500 m² za pripadajuća skladišta uz uvjet da korisna neto površina svake pojedine trgovine ne može biti veća od 1000 m².

1.2.2.2. Gospodarska namjena - poslovna (K)

Članak 9.

- (1) Na površini poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja poslovne zgrade ili višenamjenske zgrade (građevine s više namjena uz pretežitost poslovne namjene).
- (2) Poslovne zgrade su građevine uredske, uslužne i trgovačke namjene.
- (3) U višenamjenskoj zgradi iz stavka 1. ovog članka su osim poslovne namjene (uredske, uslužne i trgovačke) dozvoljene ostale namjene, i to:
 - javna i društvena iz stavka 4. ovog članka,
 - sportsko-rekreacijska iz stavka 5. ovog članka,uz uvjet da poslovna namjena ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini zgrade.
- (4) Prostori javne i društvene namjene su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne, vjerske namjene i sl.
- (5) Prostori ili površine sportsko-rekreacijske namjene su svi zatvoreni i otvoreni prostori namijenjeni sportskim i rekreativnim aktivnostima.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 10.

- (1) Građevine ili prostori gospodarskih djelatnosti smještaju se sukladno ovim Odredbama za provedbu na površinama:
 - gospodarske namjene - poslovne (K),
 - mješovite namjene – pretežito stambene (M1),te kartografskim prikazima ovog Plana.
- (2) Smještaj građevina i odabir djelatnosti moraju biti usklađeni s mjerama zaštite okoliša.

3. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 11.

- (1) Sadržaji javne i društvene namjene mogu se smjestiti unutar građevina ostalih namjena sukladno ovim Odredbama za provedbu.
- (2) Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti za pojedine djelatnosti određeni su posebnim propisima.

4. UVJETI SMJEŠTAJA I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA (PO BLOKOVIMA)

Članak 12.

- (1) Planom su određene zasebne prostorne cjeline (blokovi 1, 2, 3 i 4) s obzirom na njihovu namjenu te uvjete gradnje i uređenja.

- (2) Unutar blokova se formiraju građevne čestice. Blok 1 se dijeli na tri podcjeline odnosno građevne čestice oznaka 1a, 1b i 1c. Blokovi 2, 3 i 4 predstavljaju jednu građevnu česticu svaki.

4.1. Blok 1

4.1.1. Dio bloka 1 oznake 1a

Članak 13.

Na površini mješovite namjene - pretežito stambene (M1) u dijelu bloka 1 oznake 1a, dozvoljena je gradnja nove višenamjenske zgrade (VSv) uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Površina građevne čestice istovjetna je površini oznake 1a čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.
2. namjena građevine
 - Namjena višenamjenske zgrade (VSv) određena je člankom 8. ovih Odredbi za provedbu.
3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Uvjeti za veličinu i smještaj višenamjenske zgrade na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 2. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici.
 - Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.
4. oblikovanje građevina
 - Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 3. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov),
 - U slučaju da se uz među, ali na građevnoj čestici, nalaze postojeći konzolni istaci (balkon, streha i sl.) koji su pripadajući dio građevine sa susjedne građevne čestice, građevina se mora odmaknuti od tih konzolnih istaka najmanje 1,5 m.
 - građevina se od postojeće građevine s legalnim otvorima na susjednoj građevnoj čestici mora udaljiti najmanje 3,0 m.
5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu
 - Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi najviše 6,0 m. Moguće je izvesti kolne pristupe jedan pored drugoga. Zbog omogućavanja zadržavanja postojećeg visokog zelenila (drveća) u Ulici Sv. Ane moguće je kolne trake istog kolnog pristupa međusobno razdvojiti na način da svaka kolna traka ima širinu najviše 3,0 m.
 - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su u točki 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje,

rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama“ te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima. Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje – Uvjeti gradnje“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnijom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

6. uređenje građevne čestice

- Uvjeti uređenja građevne čestice određeni su člankom 18. stavkom 4. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeći dodatni uvjet:
 - Neposredno uz dvorišnu među građevne čestice mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno.

7. mjere zaštite

- U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

8. rekonstrukcija

- Uvjeti za rekonstrukciju građevine istovjetni su uvjetima za gradnju nove građevine.

4.1.2. Dio bloka 1 oznake 1b

Članak 14.

Na površini mješovite namjene - pretežito stambene (M1) u dijelu bloku 1 oznake 1b, dozvoljena je rekonstrukcija višestambene zgrade (VS) uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice istovjetna je površini oznake 1b čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

- Građevina na građevnoj čestici je višestambena zgrada (VS), čija je namjena određena člankom 8. ovih Odredbi za provedbu. Nije dozvoljena prenamjena građevine kao niti povećanje postojećeg broja stanova.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Na građevnoj čestici dozvoljena je rekonstrukcija i sanacija bez mogućnosti prenamjene postojeće višestambene zgrade na način da se građevina osnovne namjene zadržava u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti dogradnje i/ili nadogradnje. Nije dozvoljeno rušenje građevine osnovne namjene ili

njenih dijelova izuzev dijelova koji se nalaze na susjednim građevnim česticama. Postojeće pomoćne građevine mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti prenamjene.

- Regulacijska linija i obvezni građevinski pravac označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“.
- Na građevnoj čestici nije dozvoljena gradnja novih pomoćnih građevina.
- Dozvoljeno je uklanjanje svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici.
- Uvjeti za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije određeni su člankom 34. ovih Odredbi za provedbu.

4. oblikovanje građevina

- Postojeća višestambena zgrada (građevina osnovne namjene) je važan element u očuvanju ambijenta Reisnerove ulice. Ulično pročelje ima oštećenu arhitektonsku profilaciju te se preporuča izrada projekta obnove pročelja na temelju izvornog nacрта po kojem je građevina izgrađena.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu

- Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu najveće širine 5,0 m.
- Građevna čestica je priključena na ostalu infrastrukturu.

6. uređenje građevne čestice

- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, internih parkirališnih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana te uređivanje ili gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene uz uvjet očuvanja visokog zelenila (drveća) u vrtu na istočnom dvorišnom dijelu građevne čestice koji je važan element u očuvanju ambijenta Reisnerove ulice. Na kartografskom prikazu br. 3.1 , „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja“ označena je površina obveznog zadržavanja vrta - ozelenjavanja dijela građevne čestice (Zz1). Površina i oblik vrta su orijentacijski (shematski), oblik može biti drugačiji, površina ne može biti manja od 30% površine građevne čestice te mora biti hortikulturno uređena i dostupna za održavanje.
- Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici obvezno je osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
- Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha.
- Neposredno uz dvorišne međe građevne čestice i uz među prema javnoj površini mogu se podizati ograde visine do 2,0 m. Ograda prema javnoj prometnoj površini može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.
- Dozvoljeno je parkiranje vozila riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, u skladu s normativima iz članka 24. ovih Odredbi za provedbu.

7. mjere zaštite

- U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- Tijekom rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

4.1.3. Dio bloka 1 oznake 1c

Članak 15.

Na površini mješovite namjene - pretežito stambene (M1) u dijelu bloka 1 oznake 1c, dozvoljena je gradnja nove višestambene zgrade (VS) ili višenamjenske zgrade (VSv) te rekonstrukcija (prenamjena) postojeće građevine u višestambenu zgradu (VS) ili višenamjensku zgradu (VSv) uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice

- Površina građevne čestice istovjetna je površini oznake 1c čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.

2. namjena građevine

- Dozvoljena je gradnja nove višestambene zgrade (VS) ili višenamjenske zgrade (VSv) te rekonstrukcija (prenamjena) postojeće građevine u višestambenu zgradu (VS) ili višenamjensku zgradu (VSv) sukladno namjeni određenoj člankom 8. ovih Odredbi za provedbu.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Uvjeti za veličinu i smještaj građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 2. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Dozvoljeno je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici.
 - U slučaju gradnje nove višestambene ili višenamjenske zgrade nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

4. oblikovanje građevina

- Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 3. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeći dodatni uvjet:
 - Obvezna je gradnja ravnog krova u slučaju gradnje nove zgrade. Kod rekonstrukcije građevine, dozvoljeno je zadržavanje kosog krova građevine uz Reisnerovu ulicu ako se ne povećava broj etaža na tom dijelu građevine, dok je na ostalim dograđenim dijelovima građevine kao i ako se nadograđuje građevina uz Reisnerovu ulicu obvezna gradnja ravnog krova. Ravni krov može biti izgrađen i kao zeleni krov.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu
 - Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu najveće širine 6,0 m.
 - Građevna čestica je priključena na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu. U slučaju gradnje nove građevine ili rekonstrukcije (prenamjene) postojeće građevine, uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su u točki 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama“ te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima. Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje – Uvjeti gradnje“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnijom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
6. uređenje građevne čestice
 - Uvjeti uređenja građevne čestice određeni su člankom 18. stavkom 4. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeći dodatni uvjet:
 - U slučaju gradnje nove građevine ili rekonstrukcije (prenamjene) postojeće građevine, neposredno uz dvorišnu među građevne čestice mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno.
7. mjere zaštite
 - U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
 - Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
 - Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

4.2. Blok 2

Članak 16.

Na površini mješovite namjene - pretežito stambene (M1) u bloku 2, dozvoljena je rekonstrukcija (uključuje i prenamjenu) bivše proizvodne građevine uz Reisnerovu ulicu uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Površina građevne čestice istovjetna je površini bloka 2 čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.
2. namjena građevine
 - Dozvoljena je rekonstrukcija (uključuje i prenamjenu) bivše proizvodne građevine u višenamjensku zgradu (VSv) čija je namjena određena člankom 8. ovih Odredbi za provedbu.

3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici

- Uvjeti za veličinu i smještaj građevine na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 2. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Ukloniti sve zatečene građevine na građevnoj čestici osim dijela bivše proizvodne građevine uz Reisnerovu ulicu koji je na kartografskom prikazu br. 4.1 „*Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji*“ označen kao građevina za zadržavanje.
 - Obvezno je zadržati postojeću visinu, postojeću ukupnu visinu i postojeći broj nadzemnih etaža bivše proizvodne građevine uz Reisnerovu ulicu koja je na kartografskom prikazu br. 4.1 „*Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji*“ označena kao građevina za zadržavanje, u dijelu nad kojim je izgrađen kosi krov, a sve ostale dogradnje i nadogradnje (uključujući i dio građevine određen za zadržavanje iznad kojeg nije izgrađen kosi krov) moraju biti u skladu s uvjetima za visinu i broj nadzemnih etaža iz članka 18. stavka 2.
 - Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

4. oblikovanje građevina

- Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 3. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Potrebno je izraditi projekt obnove uličnih pročelja bivše proizvodne zgrade uz zadržavanje izvornog izgleda i materijala prozora i fasadnih površina. Dozvoljena je, u skladu s uvjetima nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek, gradnja jednog kolnog pristupa, od ukupno dva dozvoljena, u podzemnu etažu na pročelju građevine prema Reisnerovoj ulici (na istočnom dijelu) kako bi se omogućio ulaz u garažu.
 - Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov) uz sljedeće iznimke:
 - na dijelu bivše proizvodne zgrade uz Reisnerovu ulicu koji je na kartografskom prikazu br. 4.1 „*Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji*“ označen kao građevina za zadržavanje, ali samo u dijelu nad kojim je izgrađen kosi krov, obvezno je zadržavanje kosog krova
 - na dijelu građevine između Aleje žigica i interne pješačke površine (IP₁) dozvoljena je osim ravnog i gradnja jednostrešnog kosog krova maksimalnog nagiba do 25°.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu

- Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi najviše 6,0 m. Dozvoljeno je iz Reisnerove ulice izvesti kolni pristup kroz prizemni dio postojeće bivše proizvodne građevine na njezinom istočnom dijelu uz obveznu rekonstrukciju Reisnerove ulice izgradnjom trake lijevog skretača za spoj na taj kolni pristup. Zbog omogućavanja zadržavanja postojećeg visokog zelenila (drveća) u Ulici Sv. Ane moguće je kolne trake istog kolnog pristupa međusobno razdvojiti na način da svaka kolna traka ima širinu najviše 3,0 m.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su u točki 5. „*Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama*“ te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima.

Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje – Uvjeti gradnje“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnjom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

6. uređenje građevne čestice

- Uvjeti uređenja građevne čestice određeni su člankom 18. stavkom 4. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Na građevnoj čestici obvezno je uređenje dviju internih pješačkih površina koje su označene na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“:
 - Interna pješačka površina (IP₁) - spoj Ulice Sv. Ane i kolno-pješačke površine Aleje žigica
Iznad interne pješačke površine dozvoljena je gradnja dijela višenamjenske zgrade (zatvoreni i/ili otvoreni spoj koji je na svakoj od dopuštenih etaža max. širine 15,0 m) koji povezuje sjeverni i južni dio iste zgrade na razini etaža od 1. do 5. kata. Navedeni spojni dio građevine mora biti uvučen min. 10,0 m od regulacijske linije uz Ulicu Sv. Ane i min. 20,0 m od regulacijske linije uz kolno-pješačku površinu Aleje žigica na istočnom dijelu građevne čestice. Pozicija interne pješačke površine je ucrtana orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnjom projektnom dokumentacijom. U slučaju translatacije pješačke površine sjevernije ili južnije u odnosu na ucrtanu površinu potrebno je prilagoditi prekide obveznog građevinskog pravca uz Ulicu Sv. Ane i uz kolno-pješačku površinu Aleje žigica navedenom pomaku.
 - Interna pješačka površina (IP₂) - spoj Reisnerove ulice i kolno-pješačke površine Aleje žigica uz istočnu među
Širina pješačke površine odgovara udaljenosti obveznog građevinskog pravca od regulacijske linije na istočnoj međi građevne čestice, a njezina duljina je ucrtana orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnjom projektnom dokumentacijom.
- Unutar građevne čestice moguće je postavljati ograde visine do 2,0 m, a uz međe prema javnim površinama i prema internim pješačkim površinama (IP₁) i (IP₂), nije dozvoljeno podizati ograde. Ograda može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.

7. mjere zaštite

- U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

4.3. Blok 3

Članak 17.

Na površini mješovite namjene - pretežito stambene (M1) u bloku 3, dozvoljena je gradnja nove višenamjenske zgrade (VSv) uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Površina građevne čestice istovjetna je površini bloka 3 čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.
2. namjena građevine
 - Namjena višenamjenske zgrade (VSv) određena je člankom 8. ovih Odredbi za provedbu.
3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Uvjeti za veličinu i smještaj višenamjenske zgrade na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 2. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - Ukloniti sve zatečene građevine na građevnoj čestici.
 - Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.
4. oblikovanje građevina
 - Uvjeti za oblikovanje građevina na građevnoj čestici određeni su člankom 18. stavkom 3. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeći dodatni uvjet:
 - Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov).
5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu
 - Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi max. 6,0 m.
 - Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su u točki 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama“ te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima. Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnijom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
6. uređenje građevne čestice
 - Uvjeti uređenja građevne čestice određeni su člankom 18. stavkom 4. ovih Odredbi za provedbu uz sljedeće dodatne uvjete:
 - u dvorišnom dijelu građevne čestice obvezno je uređenje interne prometnice min. širine 6,0 m i min. 60 dodatnih PM koja se ne ubrajaju u obvezni broj PM za građevinu na ovoj građevnoj čestici prema normativu iz članka 24. ovih Odredbi

za provedbu. Na istočnoj granici građevne čestice u cijeloj dužini moguće je izvesti kolni kontakt između dodatnih PM s Prolazom J. Leovića. S građevne čestice je potrebno omogućiti kolne pristupe (pravo služnosti prolaza i provoza) na stražnje dvorišne dijelove susjednih građevnih čestica uz jugoistočnu među (čestice uz Ulicu Sv. L. B. Mandića). Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri u odnosu na formiranje interne prometnice, parkirališnih površina i kolnih pristupa na susjedne čestice zadržati postojeće visoko zelenilo (drveće) na jugoistočnom dijelu građevne čestice. Interna prometnica mora povezati Ulicu Sv. Ane i Prolaz J. Leovića.

- Neposredno uz dvorišnu među građevne čestice i unutar nje mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno, Ograda može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.

7. mjere zaštite

- U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

8. rekonstrukcija

- Uvjeti za rekonstrukciju građevine istovjetni su uvjetima za gradnju nove građevine.

4.4. Uvjeti i način gradnje višestambenih zgrada (VS) i višenamjenskih zgrada (VSv) na površinama mješovite namjene – pretežito stambene (M1)

Članak 18.

- (1) Ovim člankom određeni su uvjeti i način gradnje višestambenih zgrada (VS) i višenamjenskih zgrada (VSv) na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1).
- (2) Veličina i smještaj višestambenih zgrada (VS) ili višenamjenskih zgrada (VSv) na građevnoj čestici određeni su na sljedeći način:
 - Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (višestambenu ili višenamjensku zgradu ovisno o uvjetima za pojedini blok).
 - Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6.
 - Koeficijent izgrađenosti (kig) jedne ili više podzemnih etaža kada se u njima nalazi 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 okućnice (staze, interna prometnica, parkiralište, popločenja, travnjaci i ostalo zelenilo i sl.). U konstruktivne dijelove garaže ne računaju se nadstrešnice ulaznih rampi, ventilacijski otvori, odzračnici za

zračenje i sl. U ostalim slučajevima koeficijent izgrađenosti (kig) jedne ili više podzemnih etaža iznosi najviše 0,6.

- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,0, osim za građevnu česticu u dijelu bloka 1 oznake 1c, za koju najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,0. Navedeni koeficijenti iskoristivosti se mogu uvećati za vrijednost podzemnih etaža ukoliko se podzemne etaže koriste za smještaj vozila.
- Zgrada može imati najviše 6 nadzemnih etaža (P+5), osim zgrade u dijelu bloka 1 oznake 1c, koja može imati najviše 4 nadzemne etaže (P+3). Broj podrumskih etaža nije ograničen.
- Najveća visina zgrade iznosi 20,0 m uz ulično pročelje mjereno od najniže kote uređenog terena, osim za zgradu u dijelu bloka 1 oznake 1c, čija najveća visina iznosi 13,5 m. Najveća ukupna visina zgrade se ne određuje.
- Dopušta se smještaj sustava instalacija na ravnom prohodnom krovu koji se ne uračunava u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Pristup ravnom prohodnom krovu omogućava se preko vertikalne komunikacije (stubište, lift i sl.) koja može biti smještena u zatvorenom dijelu građevine max. površine 25 m² čiji volumen se ne uračunava u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Cjelokupni prostor instalacija mora se obodno ograditi materijalom koji ima akustično izolirajuća svojstva, a udaljenost takve ograde od ruba građevine minimalno je jednaka njezinoj visini.
- Regulacijska linija, obvezni građevinski pravac, te min. udaljenost etaže prizemlja od regulacijske linije (uvlačenje etaže prizemlja) označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“. Ucertan obvezni građevinski pravac se odnosi na sve nadzemne etaže osim prizemlja. U slučaju kada uz obvezni građevinski pravac nije označena min. udaljenost prizemlja od regulacijske linije (uvlačenje etaže prizemlja), dozvoljeno je etažu prizemlja smjestiti na obvezni građevinski pravac ili je uvući najviše 2,0 m uz uvjet da uvlačenje prizemlja nije dozvoljeno na dijelu postojećih građevina koje su ovim Planom određene za zadržavanje.
- U slučaju uvlačenja etaže prizemlja do 2,0 m od regulacijske linije, uvlačenje mora biti izvedeno konzolno. U slučaju uvlačenja etaže prizemlja više od 2,0 m od regulacijske linije, uvlačenje može biti izvedeno konzolno ili kao kolonada (između regulacijske linije i pročelja uvučenog prizemlja dopušta se postavljanje nosivih konstruktivnih elemenata (stupova i sl.)).
- Udaljenosti građevine na građevnoj čestici su sljedeće:
 - Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom međom građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen najmanje 3,0 m od te međe.
 - Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen najmanje 3,0 m 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 najmanje 3,0 m od dvorišne međe građevne čestice.
- Udaljenosti zida građevine iz 1. i 2. podalineje ove alineje ovog stavka ovog članka odnose se i na krajnje rubove otvorenih dijelova građevina (balkoni, terase, stubišta, rampe i sl.), osim terasa u prizemlju građevine.
- Ukoliko je postojeća građevina izgrađena suprotno 1., 2. i 3. podalineji ove alineje ovog stavka ovog članka, ista se može nadograditi u postojećim tlocrtnim gabaritima i/ili dograditi na način da dograđeni dijelovi budu sukladni ovim Odredbama za provedbu.

- Na dijelu građevine koja je na udaljenosti manjoj od 3,0 m od granice susjedne građevne čestice ne smiju se projektirati ni izvoditi otvori.
 - Na udaljenosti većoj od 20,0 m od regulacijske linije visina zida građevine uz među može biti najviše 4,0 m od kote terena susjedne građevne čestice neposredno uz tu među.
 - Na udaljenosti većoj od 20,0 m od regulacijske linije ukupna visina dijela građevine može biti najviše 4,0 m od kote terena uvećanih za udaljenost od najbliže susjedne međe.
 - Ukoliko građevna čestica ima dvije ili više regulacijskih linija, prethodne dvije podalineje ove alineje ovog stavka ovog članka primjenjuju se na dijelu građevne čestice koji je na udaljenosti većoj od 20,0 m od svih regulacijskih linija.
 - 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.
 - Streha građevine može biti konzolno istaknuta najviše 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene.
- (3) Oblikovanje građevina je određeno na sljedeći način:
- 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.
 - Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevnoj 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 plohamu kosog krova prema toj međi obvezna je ugradnja snjegobrana.
 - 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 najmanje 3,0 m.
 - Dijelovi zida fiksno ostakljeni staklenom opekom, kopilitom ili lexanom, fiksna ostakljenja veličine najviše 60x60 cm te pojedinačni ventilacijski otvori veličine stranice najviše 15 cm ili promjera najviše 20 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 1,0 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 regulacijskoj liniji mogu se slobodno razmještati.
 - Kosi otvori (ležeći krovni prozori, prozori na kosim zidnim plohamu i slično) čiji je kut u odnosu na vertikalnu ravninu manji od 45° razmještaju se prema 3. alineji ovog stavka ovog članka, a ako je taj kut 45° ili veći mogu se slobodno razmještati.
 - Otvorena strana balkona, loggie, terase i otvorenih pristupnih stuba koji se nalaze uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od te međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom, staklenom opekom, kopilitom ili lexanom u visini najmanje 1,8 m od gornje plohe poda. U slučaju naknadnog zatvaranja balkona, loggia, terasa i otvorenih pristupnih stuba bočna strana se mora zatvoriti zidom iz 1. alineje ovog stavka ovog članka.

- Ukoliko se na susjednoj građevnoj čestici namjerava graditi uz tu među, zidom susjedne građevine može se naknadno zatvoriti bočna strana iz prethodne alineje ovog stavka ovog članka.
 - Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izgrađeni otvori isti se prilikom gradnje uz među na susjednoj građevnoj čestici moraju zaštititi na način da se izvede svjetlarnik za 10 cm širi od otvora sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi najmanje 3,0 m, a 1,0 m ako se radi o kopilitu, lexanu ili staklenoj opeci.
 - Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to tako da se izgradi svjetlarnik najmanjih tlocrtnih dimenzija 1,0 x 1,0 m ili ventilacijski kanal koji će izlaziti u vanjski prostor i na koji će se spojiti ventilacijski otvor.
 - Uz suglasnost susjeda moguća su i drugačija rješenja od utvrđenih u prethodne dvije alineje ovog stavka ovog članka.
 - U slučaju izvođenja radova na postojećoj građevini koja nije usklađena sa 1. do 11. alinejom ovog stavka ovog članka ista se mora dovesti u sklad s navedenim točkama samo u onim dijelovima na kojima se izvode radovi, izuzev u slučaju postojećih otvora koji se prilikom radova na postojećoj građevini mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati.
 - Arhitektonsko oblikovanje građevine, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni ambijentalnim vrijednostima sredine u kojoj se grade.
 - Uvjeti za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije određeni su člankom 34. ovih Odredbi za provedbu.
- (4) Uređenje građevne čestice višestambene ili višenamjenske zgrade je određeno na sljedeći način:
- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, internih parkirališnih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana te uređivanje ili gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene.
 - Na internim pješačkim površinama dozvoljeno je uređenje zelenih površina, drvoreda, postavljanje urbane opreme, skulptura, umjetničkih instalacija i sl. elemenata uređenja prostora.
 - Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno. U ozelenjeni dio građevne čestice ne mogu se uračunavati dijelovi zelenih površina koji su uži od 0,5 m i/ili manji od 4,0 m². Iznimno, kod rekonstrukcije postojeće građevine u dijelu bloka 1 oznake 1c, ako je površina ozelenjenog dijela građevne čestice manja od propisane može se zadržati, ali se ne smije smanjivati.
 - Na građevnoj čestici, od zatvorenih i otvorenih (loggie, balkoni, terase i sl.) stambenih prostora smještenih u prizemlju višestambene ili višenamjenske zgrade (ne odnosi se na komunikacijske prostore do stambenih jedinica) na udaljenosti do 5,0 m nije dozvoljen smještaj internih prometnica i internih parkirališnih mjesta. Površina uz navedene stambene prostore najmanje širine 3,0 m se mora urediti kao hortikulturno uređena zelena površina osim ako je zgrada smještena na regulacijskoj liniji, a ako je udaljena od nje manje od 3,0 m, cijela površina se mora urediti kao hortikulturno uređena zelena površina. Na navedenoj zelenoj površini moguće je osigurati samo pješački pristup max. širine 1,2 m do stambenog prostora u prizemlju koji graniči s tom zelenom površinom. Iznimno, u

slučaju rekonstrukcije postojeće građevine u dijelu bloka 1 oznake 1c, ako nije moguće zadovoljiti uvjete iz ove alineje, ovog stavka, ovog članka, uz postojeća prizemlja sa stambenim prostorom, dozvoljeno je zadržati postojeću situaciju, a sve dogradnje moraju zadovoljiti navedene uvjete.

- Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici obvezno je osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
 - Odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu.
 - Parkiranje i/ili garažiranje vozila rješava se unutar građevne čestice, u građevini i/ili na površini građevne čestice, u skladu s normativima iz članka 24. ovih Odredbi za provedbu.
- (5) Ostali uvjeti gradnje za dijelove bloka 1 oznaka 1a i 1c, te blokove 2 i 3 određeni su u pripadajućim člancima 13., 15., 16. i 17. ovih Odredbi za provedbu.
- (6) Uvjeti gradnje iz ovog članka ne odnose se na dio bloka 1 oznake 1b, za koji su uvjeti i način gradnje određeni člankom 14. ovih Odredbi za provedbu.

4.5. Blok 4

Članak 19.

Na površini gospodarske namjene - poslovne (K) u bloku 4, dozvoljena je rekonstrukcija (uključuje i prenamjenu) bivše upravne zgrade tvornice žigica u poslovnu zgradu ili višenamjensku zgradu (s pretežitom poslovnom namjenom) uz sljedeće granične uvjete:

1. oblik i veličina građevne čestice
 - Površina građevne čestice istovjetna je površini bloka 4 čiji su oblik i veličina određeni grafičkim dijelom Plana. Oblik i veličina određeni su u skladu sa značenjem i mjerilom Plana, te će se u postupku izdavanja odgovarajućeg akta kojim se odobrava gradnja precizno odrediti površina građevne čestice, prema geodetskoj izmjeri.
2. namjena građevine
 - Dozvoljena je rekonstrukcija (uključuje i prenamjenu) bivše upravne zgrade tvornice žigica u poslovnu zgradu ili višenamjensku zgradu (s pretežitom poslovnom namjenom) čija je namjena određena člankom 9. ovih Odredbi za provedbu.
3. veličina i smještaj građevina na građevnoj čestici
 - Na građevnoj čestici pri rekonstrukciji građevine dozvoljen je smještaj jedne građevine osnovne namjene (poslovne ili višenamjenske zgrade).
 - Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji smještaju se unutar građevine osnovne namjene.
 - Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici osim dijela upravne zgrade uz Reisnerovu ulicu koji je na kartografskom prikazu br. 4.1 „Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji“ označen kao građevina za zadržavanje.
 - Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,4.

- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 1,6.
- Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže (P+2) i 1 podzemnu etažu koja nije namijenjena smještaju vozila. Dozvoljena je gradnja tehničke etaže koja se ne uračunava u propisani broj etaža. Iznimno, obvezno je zadržavanje postojećeg broja nadzemnih etaža na izvornom dijelu bivše upravne zgrade koji je na kartografskom prikazu br. 4.1 „*Način i uvjeti gradnje – oblici korištenja; Odnos prema postojećoj izgradnji*“ označen kao građevina za zadržavanje.
- Na dijelu postojeće građevine bivše upravne zgrade koji se zadržava, mora se zadržati visina i ukupna visina građevine. Najveća ukupna visina dograđenog dijela građevine jednaka je postojećoj visini građevine bivše upravne zgrade koja se zadržava.
- Dopušta se smještaj sustava instalacija na ravnom prohodnom krovu koji se ne uračunava u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Pristup ravnom prohodnom krovu omogućava se preko vertikalne komunikacije (stubište, lift i sl.) koja može biti smještena u zatvorenom dijelu građevine max. površine 25 m² čiji volumen se ne uračunava u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Cjelokupni prostor instalacija mora se obodno i po ukupnoj visini instalacija ograditi materijalom koji ima akustično izolirajuća svojstva, a udaljenost takve ograde od ruba građevine minimalno je jednaka njezinoj visini.
- Regulacijska linija i obvezni građevinski pravac označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „*Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje*“.

4. oblikovanje građevina

- Za izvorni dio bivše upravne zgrade koji se zadržava je potrebno izraditi projekt obnove pročelja.
- Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov) osim na izvornom dijelu bivše upravne zgrade čiji je kosi krov potrebno zadržati.
- Uvjeti za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije određeni su člankom 34. ovih Odredbi za provedbu.

5. način priključenja građevne čestice na prometnu i ostalu infrastrukturu

- Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu širine najviše 6,0 m.
- Uvjeti i kriteriji priključenja građevne čestice na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su u točki 5. „*Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama*“ te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima. Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „*Način i uvjeti gradnje – Uvjeti gradnje*“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnijom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

6. uređenje građevne čestice

- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana, uređivanje i gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene te postavljanje urbane opreme (klupe, koševi za smeće, reklamne ploče i sl.).

- Ukupna zelena površina ne može biti manja od 40% površine građevne čestice te mora biti hortikulturno uređena. U ozelenjeni dio građevne čestice ne mogu se uračunavati dijelovi zelenih površina koji su uži od 0,5 m i/ili manji od 4,0 m².
 - Na kartografskom prikazu br. 3.1 „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja*“ označene su sljedeće dvije površine obveznog ozelenjavanja (Zz1):
 - vrt koji mora biti smješten u središnjem i južnom dvorišnom dijelu građevne čestice. Potrebno je izraditi projekt uređenja vrta.
 - zelena površina s drvoredom, na zapadnom rubnom dijelu građevne čestice, u sklopu obvezne interne pješačke površine (IP₃).
- Površine (Zz1) su orijentacijske (shematske), mogu poprimiti drugačiji geometrijski oblik, ali moraju zadržati veličinu ucrtane površine ili mogu biti veće. Površina (Zz1) s drvoredom na zapadnom dijelu građevne čestice može osim cjelovite površine biti podijeljena na više dijelova, ali i u tom slučaju ukupna površina svih dijelova mora biti jednaka ucrtanoj površini ili veća. Na ozelenjenom dijelu (Zz1) nije dozvoljeno građenje građevina, osim elemenata navedenih u alineji 1. ove točke, ovog stavka, ovog članka.
- Na građevnoj čestici obvezno je uređenje internih pješačkih površina koje su označene na kartografskom prikazu br. 4.2 „*Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje*“. Zapadna interna pješačka površina (IP₃) je ucrтана orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom uz uvjet da mora biti smještena na zapadnom dijelu građevne čestice te mora povezati Reisnerovu ulicu sa kolno-pješačkom površinom Alejom žigica na južnoj međi. Istočna interna pješačka površina (IP₄) mora se protezati cijelom dužinom istočne međe građevne čestice u širini od 2,0 m i mora činiti cjelinu s uređenjem susjedne javne površine. Dozvoljeno je uređenje dodatnih internih pješačkih površina na građevnoj čestici. Na internim pješačkim površinama dozvoljeno je uređenje zelenih površina, drvoreda, postavljanje urbane opreme, skulptura, umjetničkih instalacija i sl. elemenata uređenja prostora.
 - Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici je obvezno osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
 - Nije dozvoljeno podizati ograde uz međe prema javnim površinama i internim pješačkim površinama (IP₃) i (IP₄). Unutar građevne čestice moguće je podizati ograde koje mogu imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.
 - Parkiranje i/ili garažiranje vozila rješava se u skladu s člankom 24. ovih Odredbi za provedbu.

7. mjere zaštite

- U postupku ishoda akta kojim se odobrava građenje potrebno je ishoditi odobrenje nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- Tijekom izgradnje, odnosno rekonstrukcije i pri korištenju građevine nužno je osigurati mjere zaštite okoliša (zrak, tlo, voda, buka) sukladno posebnim propisima, na građevnoj čestici i susjednim česticama na koje građevina ima utjecaj.
- Vatrogasne pristupe i prilaze osigurati preko javnih površina i na građevnoj čestici sukladno posebnom propisu.

4.6. Uvjeti za gradnju jednostavnih građevina

Članak 20.

- (1) Jednostavne građevine prema posebnom propisu izvode se u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada Osijeka prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, odlukama i uvjetima nadležnih tijela.
- (2) Jednostavne građevine koje se grade na građevnoj čestici postojeće zgrade ili se grade zajedno s njom radi uređenja građevne čestice i/ili funkcioniranja zgrade, grade se prema uvjetima za uređenje građevne čestice.
- (3) Ako se jednostavna građevina izvodi na površini javne namjene potrebno je ishoditi prethodne uvjete javnopravnih tijela uz suglasnost Grada Osijeka.

4.7. Oblici korištenja i način gradnje građevine

Članak 21.

- (1) Ovim Planom su u odnosu na plan šireg područja detaljnije razgraničeni oblici korištenja za pripadajuće površine, i to:
 - BLOK 1
 - dio bloka oznake 1a - nova gradnja
 - dio bloka oznake 1b - rekonstrukcija
 - dio bloka oznake 1c - nova gradnja/rekonstrukcija
 - BLOK 2 - rekonstrukcija
 - BLOK 3 - nova gradnja
 - BLOK 4 - rekonstrukcijaa prikazani su na kartografskom prikazu br. 4.1 „Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja, Odnos prema postojećoj izgradnji“.
- (2) Na kartografskom prikazu 4.3 „Način i uvjeti gradnje - Način gradnje“ prikazani su sljedeći uvjeti gradnje:
 - područja gradnje
 - višestambene građevine (VS)
 - višenamjenske građevine s pretežito stambenom namjenom (VSv)
 - poslovne ili višenamjenske građevine (s pretežito poslovnom namjenom)
 - gustoća stanovanja (Gst)
 - najveći broj nadzemnih etaža građevine,
 - postojeća visina.

5. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE I OSTALE INFRASTRUKTURE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 22.

- (1) Planom se omogućuje građenje:
 - prometnog sustava
 - sustava elektroničke komunikacijske infrastrukture

- energetskog sustava
 - vodnogospodarskog sustava.
- (2) Infrastrukturni sustavi grade se i uređuju prema posebnim propisima, pravilima struke te ovim Odredbama za provedbu.
 - (3) Postojeće infrastrukturne građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati u postojećim infrastrukturnim koridorima (ulicama), pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine i/ili usklađenja s ostalim infrastrukturnim građevinama.
 - (4) Za razvoj i građenje elektroničkih komunikacija i komunalnih infrastrukturnih mreža potrebno je prvenstveno koristiti postojeće infrastrukturne koridore i težiti njihovom objedinjavanju u cilju zaštite prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanja novih površina. Planirane vodove infrastrukturnih sustava trebalo bi izvoditi u instalacijskim kanalima radi lakšeg održavanja.
 - (5) Infrastrukturne mreže iz prethodnog stavka ovog članka prvenstveno planirati u pojasu uličnih koridora i javnim površinama drugih namjena.
 - (6) Na kartografskim prikazima komunalne instalacije su prikazane shematski.
 - (7) 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 projekta uz suglasnost (ili uvjete) svih vlasnika (ili investitora) infrastrukturnih građevina koje se grade u tom koridoru. U slučaju potrebe postavljanja novih nadzemnih elemenata opreme ono je moguće na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 23.

- (1) Prometni sustav i infrastrukturni koridori određeni su na kartografskom prikazu br. 2./1. „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Promet*“.
- (2) U obuhvatu Plana se omogućuje građenje/rekonstrukcija ulica, kolno-pješačkih površina, parkirališta i pješačkih površina.
- (3) Dopušta se fazno građenje prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže.
- (4) Sve prometnice planirane su za dvosmjerni promet, uz obvezna dva prometna traka, s mogućnošću dodavanja traka za širenje kolnika (lijevi i desni skretač).
- (5) Širina prometnog traka u Reisnerovoj ulici je najmanje 3,0 m.
- (6) U prometnim koridorima, izuzev kolno-pješačkih površina planira se građenje obostranih nogostupa minimalne širine 2,0 m po posebnom propisu.

- (7) Uz pješačke površine mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost sudionika u prometu i uz suglasnost vlasnika infrastrukture u zoni namjeravanog zahvata.
- (8) Sve pješačke površine trebaju biti izgrađene i uređene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovnika.

5.1.1. Promet u mirovanju

Članak 24.

- (1) Smještaj vozila u dijelovima bloka 1 oznaka 1a i 1c, te blokovima 2 i 3 obavezan je unutar građevine i/ili na površini pripadajuće građevne čestice. Smještaj vozila u dijelu bloka 1 oznake 1b dozvoljen je na površini pripadajuće građevne čestice. Smještaj vozila za blok 4 određen je u stavku 5. ovog članka. Na pješačkim površinama i trgu (u sklopu kolno-pješačke površine Aleja žigica) ne dozvoljava se građenje i označavanje parkirališta.
- (2) Normativi potrebnog broja parkirališnih i/ili garažnih mjesta ovise o namjeni i tipu građevine te o postignutom i očekivanom stupnju motorizacije u planskom razdoblju. U građevinsku (bruto) površinu za izračun potrebnog broja PM ne uračunavaju se garaže, jednonamjenska skloništa u građevini, tehničke etaže i pomoćne zgrade na građevnoj čestici.
- (3) Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) određuje se prema sljedećim normativima i zahtjevima:

Namjena	Tip građevine	Normativ
Stanovanje	Višestambene zgrade/višenamjenske zgrade	1 PM/1 stan
		PM/1000 m ²
Javna i društvena namjena	Uprava	18
	Domovi za stare i druge socijalne ustanove	5
	Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja	25
	Bolnice i klinike	18
	Predškolske ustanove	18
	Osnovne i srednje škole	10
	Fakulteti	12
	Instituti	10
	Kina, kazališta, dvorane za javne skupove	15
	Muzeji, galerije, dom kulture i sl.	12
	Biblioteke	8
	Vjerski sadržaji	15

Gospodarska namjena	Uredi i kancelarije	18
	Banke, agencije, poslovnice	30
	Robne kuće, supermarketi (prodajni dio)	30
	Ostale trgovine, trgovački centri (prodajni dio)	30
	Autopraonica	30
	Skladišta	5
	Restorani, kavane, slastičarnice i sl.	35
	Caffe barovi i sl.	70
	Hoteli i moteli	Prema kategorizaciji
	Samački hoteli i pansioni	Prema kategorizaciji

- (4) Za višenamjenske zgrade potrebni broj PM izračunava se prema normativu za svaku pojedinačnu namjenu.
- (5) Kod rekonstrukcije postojećih građevina obvezno je osigurati razliku potrebnog broja parkirališnih mjesta, koja proizlazi iz povećanja površine, povećanja broja stanova ili promjene namjene građevine. Iznimno, prilikom rekonstrukcije građevine u bloku 4, omogućava se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta sukladno aktu Grada Osijeka o utvrđivanju naknade za nedostajuća parkirališna/garažna mjesta, na udaljenosti najviše 200 m od lokacije građevine.
- (6) 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) Najmanje dimenzije parkirališnih mjesta na otvorenom ili u garaži određene su posebnim propisom.
- (8) Iznimno od prethodnog stavka ovog članka, dimenzije javnih parkirališnih mjesta na otvorenom ili u garaži ne mogu biti manje od 2,5 x 5,0 m za okomito i koso parkiranje, odnosno 2,5 x 6,0 m za uzdužno parkiranje.
- (9) Parkirališta odvojena od ostalih površina pregradama moraju imati između pregrada najmanje dimenzije 2,9 x 5,0 m.
- (10) Za osobe smanjenje pokretljivosti mora se osigurati dio parkirališnih mjesta u skladu s posebnim propisom.
- (11) Unutar višestambene zgrade (VS) ili višenamjenske zgrade (VSv) obvezno je u prizemlju zgrade osigurati prostor za pohranu bicikala prema slijedećem normativu:
- za svaki stan (neto) korisne površine do 55,0 m² 0,5 m²
 - za svaki stan (neto) korisne površine veće od 55,0 m² do 72,0 m² 0,7 m²
 - za svaki stan (neto) korisne površine veće od 72,0 m² do 85,0 m² 1,0 m²
 - za svaki stan (neto) korisne površine veće od 85,0 m² 1,2 m².
- Ukupnu potrebnu površinu prostora za pohranu bicikala moguće je osigurati kao jedinstveni prostor ili kao više pojedinačnih prostora.

- (12) Ispod javne površine infrastrukturne namjene IS2 (kolno-pješačke površine - planirane Aleje žigica) dozvoljava se povezivanje podzemnim etažama (tunel/pothodnik) garaže u bloku 2 i garaže u bloku 3. Spojni pothodnik/tunel može imati max. svijetlu širinu 9,0 m. Pozicija pothodnika/tunela odredit će se detaljnjom projektnom dokumentacijom.

5.1.2. Kolno-pješačke površine

Članak 25.

- (1) Kolno-pješačke površine su prometni koridori prvenstveno namijenjeni za pješački promet u sklopu kojih je moguće, mjerama regulacije i gradskim odlukama, omogućiti kretanje motornih interventnih i dostavnih vozila s ograničenim vremenskim zadržavanjem. Za provoz tih vozila prilikom uređenja, kolno-pješačka površina mora ostati slobodna od prepreka u minimalnoj širini od 3,0 m.
- (2) Unutar kolno-pješačke površine Aleja žigica s trgom (površina namjene infrastrukturni sustavi IS2) obvezno je ozeleniti površine koje su na kartografskom prikazu br. 3.1 „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Uvjeti korištenja*“ označene oznakom (Zz2). Detaljni uvjeti za navedene površine određeni su člankom 38. ovih Odredbi za provedbu.
- (3) Kolno-pješačke površine (površina namjene infrastrukturni sustavi IS2) moraju se urediti popločenjem primjerenim karakteru prostora, dok izvedba završnog sloja asfaltom nije dozvoljena.
- (4) Uređenje kolno-pješačke površine Aleje žigica mora se rješavati konceptijski cjelovito i međusobno usklađeno sa javnom zelenom površinom – javnim parkom (vrtom) (Z1) na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

5.1.3. Trg u sklopu kolno-pješačke površine (Aleje žigica) i druge pješačke površine (nogostupi u koridoru ulice)

Članak 26.

- (1) Trg u sklopu kolno-pješačke površine (Aleje žigica) i pješačke površine (nogostupi u koridoru ulice) prikazani su na kartografskom prikazu br. 2.1. „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Promet*“.
- (2) Trg i pješačke površine moraju se urediti popločenjem primjerenim karakteru prostora, dok izvedba završnog sloja asfaltom nije dozvoljena.
- (3) Prilikom uređenja površina IS2 obvezno je unutar njih zadržati svo visoko zelenilo (stabla) za koja se stručno potvrdi da su zdrava. Zbog zadržavanja stabala moguće je u svrhu osiguranja potrebne širine pješačke površine, za nesmetani promet pješaka, na neophodnom dijelu dužine proširiti površinu IS2 preko susjedne zelene javne površine. U slučaju da stabla nisu zdrava potrebno ih je najmanje u istom broju nadomjestiti u sklopu uređenja javnih zelenih površina prema uvjetima iz članka 38. ovih Odredbi za provedbu.

- (4) Uređenje pješačkih površina u obuhvatu Plana mora se rješavati koncepcijski cjelovito i međusobno usklađeno sa kolno-pješačkim površinama Aleje žigica i sa javnom zelenom površinom – javni (vrt) (Z1) na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

5.1.4. Željeznički promet

Članak 27.

- (1) U obuhvata Plana nema postojećeg niti planiranog željezničkog prometa, međutim južno od obuhvata Plana se nalazi željeznička pruga za regionalni promet R202 Varaždin-Koprivnica-Virovitica-Osijek-Dalj čiji zaštitni pružni pojas zadire u južni dio obuhvata Plana. Zaštitni pružni pojas je određen na kartografskom prikazu br. 3.3 „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Mjere posebne zaštite*“.
- (2) Planom se utvrđuju posebni uvjeti gradnje u zaštitnom pružnom pojasu koji su određeni posebnim propisom. Za izgradnju građevina, postrojenja, uređaja i svih vrsta vodova za potrebe korisnika prostora u zaštitnom pružnom pojasu (pojas koji čini zemljište s obje strane željezničke pruge odnosno kolosijeka, na udaljenosti od 100 m mjereno vodoravno od osi krajnjega kolosijeka sa svake strane, kao i pripadajući zračni prostor), potrebno je zatražiti posebne uvjete gradnje od upravitelja željezničke infrastrukture u skladu s posebnim propisima.

5.2. Uvjeti gradnje poštanskog prometa i mreže elektroničkih komunikacija

5.2.1. Poštanski promet

Članak 28.

Na području obuhvata Plana moguć je razvoj poštanskih sadržaja gradnjom novih poštanskih jedinica unutar planiranih građevina sukladno potrebama.

5.2.2. Elektroničke komunikacije

Članak 29.

- (1) U obuhvatu Plana omogućeno je građenje građevina EKI-a i njihovo funkcioniranje:
- komutacije - pristupni komutacijski čvorovi,
 - EKI za nepokretne korisnike,
 - EKI za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova.
- (2) Planira se građenje elektroničko komunikacijske mrežne infrastrukture u svim ulicama. Broj i veličina zdenaca te točan položaj odredit će se detaljnijom projektnom dokumentacijom.
- (3) Omogućuje se postavljanje potrebnih vanjskih kabinet-ormarića za smještaj opreme elektroničke komunikacijske mreže i uvođenja novih tehnologija čiji se lokacija i izgled definiraju na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

- (4) Elektroničku komunikacijsku mrežnu infrastrukturu moguće je graditi etapno. Položaj planiranih trasa prikazan na kartografskom prikazu br. 2.2. „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska infrastruktura*“ je orijentacijski (shematski) s dozvoljenim odstupanjima koji ne remete osnovni koncept.
- (5) Uređivanje koridora ili trasa i površina za komutacijske čvorove, koji se grade na području obuhvata ovog Plana te dio međunarodnih, magistralnih, korisničkih/spojnih vodova i baznih stanica ovisit će o planiranom razvoju gospodarske i stambene djelatnosti.
- (6) Za razvoj i građenje EKMI-a, vodove graditi prvenstveno u postojećim koridorima, u javnim površinama drugih namjena te težiti objedinjavanju svih komunikacijskih vodova u zajedničke koridore.
- (7) Planom nije omogućeno građenje komutacijskog čvora, ali je moguća ugradnja komutacijskog čvora, ukoliko razvoj EKMI-a to bude zahtijevao, u skladu s konzervatorskim uvjetima.
- (8) Osigurani su koridori za priključak pojedinih građevina na EKI uz sve prometnice i pješačke površine.
- (9) Za izgrađenu elektroničku telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova, planirana je dogradnja, odnosno rekonstrukcija te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje telekomunikacijskih usluga za koje nije potrebna uporaba radiofrekvencijskog spektra.
- (10) Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture, Planom se, uz suglasnost nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek, omogućava postava vanjskih kabinet-ormarića za smještaj komunikacijske opreme za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže.
- (11) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je postavom na antenskim prihvratima na krovovima izgrađenih građevina, bez detaljnog definiranja lokacija (točkastog označavanja) vodeći računa o mogućnosti pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati radijskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade). Treba poštivati načela zajedničkog korištenja od strane svih operatera-koncesionara, gdje god je to moguće.
- (12) Mikro bazne stanice i manje antene nije moguće postavljati na pojedinačno zaštićenim odnosno Planom predloženim za zaštitu kulturnim dobrima i njima pripadajućim česticama. Iste je moguće postavljati unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline grada Osijeka samo na temelju ishoda posebnih uvjeta zaštite nepokretnog kulturnog dobra i prethodnog odobrenja nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.

5.3. Uvjeti za gradnju ostale infrastrukture

5.3.1. Energetski sustav

Članak 30.

Planom se omogućuje građenje:

- a. plinoopskrbnog sustava
- b. elektroenergetskog sustava
- c. toplinskog sustava
- d. sustava obnovljivih izvora energije.

5.3.1.1. Plinoopskrbni sustav

Članak 31.

- (1) Plinoopskrbnu mrežu potrebno je graditi prema posebnim propisima i uvjetima javnopravnih tijela, a postojeću plinoopskrbnu mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.
- (2) Položaj plinovoda prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.4 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija*“. Prikaz je orijentacijski (shematski) i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept pri daljnjem razvoju plinoopskrbne mreže.
- (3) Osim plinovoda prikazanih na kartografskom prikazu br. 2.4 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija*“, može se graditi nova plinoopskrbna mreža sukladno daljnjim potrebama uz primjenu uvjeta iz ovih Odredbi za provedbu.
- (4) Razvod plinoopskrbne mreže voditi gdje god je to moguće u zelenom pojasu. Ispod prometnica plinovod položiti u zaštitnu cijev. Dubina polaganja plinovoda je 0,8 – 1,0 m.
- (5) Koridori za buduće trase distribucijskog plinovoda planiraju se na površini javne namjene obostrano unutar uličnog profila koridora. Koridor je potrebno dimenzionirati tako da se preporuča u horizontalnom odmjeranju ostvariti međusobnu udaljenost plinovoda od ostalih instalacija 1,0 m. Udaljenost plinovoda od zidanih ograda, zgrada i ostalih čvrstih objekata preporuča se 1,0 m. Iznad plinovoda u širini 2,0 m lijevo i desno ne preporuča se sadnja grmolikog raslinja i drveća.

5.3.1.2. Elektroenergetski sustav

Članak 32.

- (1) U obuhvatu ovog Plana planirano je građenje nove distribucijske mreže 10(20) i 0,4 kV te zadržavanje postojeće elektroenergetske mreže na postojećem položaju.

- (2) Nove distribucijske dalekovode 10(20) kV potrebno je graditi kao kabelske. Postojeće kabele 10(20) kV moguće je obnavljati, rekonstruirati ili zamijeniti novima u približno istoj trasi.
- (3) Minimalne udaljenosti između EE kabela i ostalih infrastrukturnih vodova prilikom paralelnog vođenja te međusobnog križanja utvrđuju se sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (4) Nije dopuštena sadnja drveća na udaljenostima manjim od 2,0 m od ruba koridora EE kabela.
- (5) Elektroenergetsku mrežu i javnu rasvjetu moguće je graditi etapno. Položaj planiranih vodova prikazan na kartografskom prikazu br. 2.3 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektroenergetika*“ je orijentacijski (shematski) i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (6) Planom je omogućeno građenje novih trafostanica 10(20)/0,4 kV koje su načelno prikazane na kartografskom prikazu br. 2.3 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektroenergetika*“ za potrebe korisnika prostora. Uvjet je da transformatorska stanica treba biti jednostruka ili dvostruka, da je izgrađena u sklopu građevina drugih namjena (nije dozvoljena kao samostojeća građevina) i mora imati osiguran kolni pristup do površine javne namjene ili pravo služnosti puta do površine javne namjene. Nova transformatorska stanica treba biti izgrađena i oblikovana tako da se svojim izgledom i položajem uklapa u cjelokupno uređenje unutar obuhvata Plana.
- (7) Planom je omogućeno građenje novih NN kabelskih ormarića koji mogu biti ili samostojeći ili ugradbeni i čija lokacija i izgled se definiraju na temelju jedinstvenog projekta javnog prostora.
- (8) Ortogonalni i uzdužni koridori VN i NN u odnosu na os ceste, mogu se pomicati u slučaju potrebe.
- (9) Za polaganje kabela svih planiranih naponskih razina osiguran je koridor unutar koridora prometnih površina (IS1 i IS2).
- (10) Za priključak pojedinih građevina planirani su koridori za niskonaponske kabele 0,4 kV.
- (11) Unutar obuhvata ovog Plana planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice, kolno-pješačke i pješačke površine, trg, javne zelene površine i parkirališta.
- (12) Planirani elementi javne rasvjete postavljaju se na međusobnim razmacima sukladno potrebnom stupnju osvjetljenja i na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.
- (13) Javna rasvjeta mora biti izvedena na sljedeće načine:
 - postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu
 - postavljanjem rasvjetnih tijela na nosivu čeličnu užad
 - postavljanjem rasvjetnih tijela na pročelja građevina uz suglasnost investitora
 - postavljanjem na javnim površinama na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

- (14) Sustav javne rasvjete mora biti usklađen s aspekta energetske učinkovitosti kao i s aspekta svjetlosnog onečišćenja, odnosno sustav javne rasvjete mora onemogućiti svjetlosno onečišćenje. Svjetlosno onečišćenje dopušteno je samo kod osvjetljavanja vanjskih površina građevina, ali uz strogu primjenu normi.
- (15) Uređaji za upravljanje i napajanje pojedinih izvoda javne rasvjete moraju biti izmješteni iz postojećih elektroenergetskih građevina u nove zasebne ormariće čiji se položaj i oblikovanje definiraju temeljem jedinstvenog projekta uređenja prostora.
- (16) Koridori za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV.
- (17) Građenje javne rasvjete omogućeno je na svim javnim površinama.
- (18) Na kartografskom prikazu *br. 2.3 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektroenergetika“* orijentacijski je prikazana postojeća i planirana javna rasvjeta.

5.3.1.3. Toplinski sustav

Članak 33.

- (1) Distribucijsku mrežu potrebno je graditi prema uvjetima javnopravnog tijela za toplinsku energiju, a postojeću mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.
- (2) Položaj vrelovoda prikazan na kartografskom prikazu *br. 2.4 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija“* je orijentacijski (shematski) i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (3) Osim vrelovoda prikazanih na kartografskom prikazu *br. 2.4 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija“*, može se vrelovodna mreža razvijati sukladno potrebama, bez obzira što vodovi nisu prikazani na karti.
- (4) Distribucijsku mrežu voditi ispod pješačkih i zelenih površina.

5.3.1.4. Obnovljivi izvori energije

Članak 34.

- (1) Planom se omogućuje građenje i drugih postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje i sl.).
- (2) Postrojenja iz prethodnog stavka moguće je graditi na osnovu provedenih postupaka propisanih posebnim propisom, a vezanim uz zadovoljenje kriterija zaštite prostora i okoliša.
- (3) Postrojenja iz stavka 1. ovog članka mogu se graditi na građevinama i/ili građevnim česticama u funkciji tih građevina u svim namjenama u skladu s Odredbama za provedbu koje se odnose na građevinu, odnosno uređenje građevne čestice uz obvezu korištenja antirefleksivnog sloja na solarnim panelima. Ukoliko tehničke mogućnosti

dozvoljavaju, moguće je višak proizvedene energije iz takvih sustava prodavati na tržištu.

- (4) Postrojenja iz stavka 1. ovog članka moguće je graditi na površinama javne namjene u skladu s ovim Odredbama za provedbu koje se odnose na infrastrukturne građevine, odnosno uređenje površina javne namjene (solarne klupe, solarne nadstrešnice i dr.).

5.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 35.

Planom se omogućuje građenje:

- vodoopskrbnog sustava
- sustava odvodnje otpadnih voda.

5.3.2.1. Vodoopskrbni sustav

Članak 36.

- (1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu *br. 2.5 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav“* je orijentacijska (shematska) i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- (2) Osim vodova prikazanih na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka, vodoopskrbna mreža može se razvijati sukladno potrebama.
- (3) Vodoopskrbnu mrežu (cjevovode, vodovodne priključke, zasunska okna, česme i dr.) potrebno je graditi sukladno posebnim propisima i zahtjevima javnog isporučitelja vodne usluge, a postojeću mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.
- (4) Vodoopskrbnu mrežu moguće je graditi etapno.
- (5) Uvjete gradnje ostalih građevina u odnosu na građevine javne vodoopskrbe (udaljenosti, horizontalne i vertikalne razmake, zaštitne koridore) određuje isporučitelj vodne usluge. Iznad vodovoda nije dozvoljeno građenje, osim prometnih (ceste, kolno-pješačke i pješačke površine) i infrastrukturnih građevina (križanje s ostalim instalacijama).
- (6) Kod postavljanja rasvjetnih stupova, reklamnih i obavijesnih stupova i/ili sličnih građevina, horizontalna udaljenost najbližeg oboda, njihovih temelja u odnosu na vanjski obod vodovodne instalacije ne smije biti manja od 100 cm.
- (7) 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 graditi zasunska okna.
- (8) Hidrantsku mrežu graditi sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

5.3.2.2. Sustav odvodnje otpadnih voda

Članak 37.

- (1) Odvodnja otpadnih voda prikazana na kartografskom prikazu br. 2.5 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav*“ je orijentacijska (shematska) i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept. Odvodnja je mješovita.
- (2) Potrebno je rekonstruirati postojeću odvodnju preopterećenih dijelova kanalizacije i dijelova na kojima kanalizacija izlazi izvan uličnih koridora.
- (3) U okviru sustava za odvodnju otpadnih voda u obuhvatu Plana omogućuje se održavanje i rekonstrukcija postojećih te građenje novih kanala za odvodnju otpadnih voda.
- (4) Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.
- (5) Kanalizacijski sustav se mora graditi kao vodonepropustan.
- (6) Za ispuštanje otpadnih voda, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela.
- (7) Položaj planiranih cjevovoda je orijentacijski i mogu se smještati unutar koridora na način da ne remete osnovni koncept i omogućuju prolaz ostalih instalacija.
- (8) Osim planiranih vodova prikazanih na kartografskom prikazu iz stavka 1. ovog članka, mreža odvodnje može se razvijati sukladno potrebama.

6. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 38.

- (1) Na javnoj zelenoj površini - javnog parka (vrta) (Z1) dozvoljeno je uređivati, postavljati i graditi pješačke staze, odmorišta, dječja igrališta, postavljati skulpture i umjetničke instalacije te druge elemente parkovne i urbane opreme. Zelene površine je potrebno uređivati sadnjom visokog i niskog zelenila.
- (2) Ozelenjene površine (Zz2) u sklopu kolno-pješačke površine Aleje žigica prikazane na kartografskom prikazu br. 3.1 „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Uvjeti korištenja*“ potrebno je zasaditi drvoredom. Prikazane površine su orijentacijske (shematske), mogu poprimiti drugačiji geometrijski oblik, biti podijeljene u više dijelova, uz uvjet da je njihova ukupna površina jednaka ucrtanoj površini ili veća, a preciznije će se odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom.
- (3) Javnu zelenu površinu - javni park (vrt) (Z1) iz stavka 1. ovog članka i ozelenjene površine (Zz2) iz stavka 2. ovog članka obvezno je uređivati primjenom autohtonih i udomaćenih biljnih vrsta. Visoko zelenilo podrazumijeva sadnju stabala s opsegom debla min. 30 cm koje razvija krošnju min. promjera 5,0 m u odrasloj dobi (npr. grab, jasen, javor i sl.).

- (4) Zelenilo se može uređivati u zelenim otocima ili potezima unutar ostalih javnih površina u obuhvatu Plana.
- (5) Iznad i ispod javnih zelenih površina mogu se graditi građevine infrastrukturnih sustava (ostali infrastrukturni sustavi te podzemni pothodnik/tunel koji povezuje garaže u blokovima 2 i 3) sukladno ovim Odredbama za provedbu.
- (6) Dijelovi javne zelene površine - javnog parka (vrta) (Z1) koji nisu ozelenjeni moraju se urediti vodopropusnim materijalom primjerenim karakteru prostora, dok izvedba završnog sloja asfaltom nije dozvoljena.
- (7) Uređenje javne zelene površine - javni park (vrt) (Z1) mora se rješavati konceptijski cjelovito i međusobno usklađeno sa kolno-pješačkom površinom Alejom žigica, na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.
- (8) Prilikom uređenja svih zelenih površina u obuhvatu Plana obavezno je zadržati svo visoko zelenilo (stabla) za koja se stručno potvrdi da su zdrava.

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

7.1. Prirodna baština i ekološka mreža

Članak 39.

- (1) Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne baštine.
- (2) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja ekološke mreže.

7.2. Kulturna baština

Članak 40.

- (1) Za potrebe izrade ovog Plana izrađen je Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek (Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Iva Vinkešević, Našice, 2025.) na koji je ishodena suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Osijeku (KLASA: 612-08/25-01/2284; URBROJ: 532-05-07/5-25-03 od 23.10.2025.).
- (2) Obuhvat Plana se većim dijelom nalazi unutar zaštićenog kulturnog dobra - kulturno povijesne cjeline grada Osijeka (Z-4341) - zone C.
- (3) Na području obuhvata Plana, kulturna dobra (civilne građevine) predložena ovim Planom za zaštitu su:
 - Upravna zgrada bivšeg kompleksa tvornice žigica (Reisnerova ulica 117),
 - Proizvodna zgrada bivšeg kompleksa tvornice žigice (južna strana Reisnerove ulice).
- (4) Na području obuhvata Plana, kulturno dobro (civilna građevina) ambijentalne vrijednosti je:
 - Stambena zgrada (Resinerova ulica 80).

- (5) Ukoliko bi se na području obuhvata Plana, prilikom izvođenja građevinskih ili drugih zemljanih radova, otkrilo arheološko nalazište ili nalazi, osoba koja izvodi radove, dužna je iste prekinuti te, bez odlaganja, obavijestiti nadležni Područni konzervatorski ured Osijek kako bi se, sukladno odredbama posebnog propisa, poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalazišta ili nalaza.
- (6) Unutar zaštićene povijesno - urbanističke cjeline i na pojedinačno zaštićenim građevinama odnosno građevinama predloženim za zaštitu s pripadajućim građevnim česticama, kao i njihovoj neposrednoj blizini, ne mogu se poduzimati nikakvi radovi niti mijenjati namjena građevine bez prethodnog odobrenja nadležnog Područnog konzervatorskog ureda Osijek.
- (7) Kulturna dobra unutar obuhvata ovog Plana označena su na kartografskom prikazu br. 3.2 „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uređenje i zaštita površina*“.
- (8) Zaštita kulturnih dobara utvrđena je posebnim propisom.
- (9) Zaštićenim nepokretnim kulturnim dobrom smatraju se i sva kulturna dobra koja su, nakon stupanja na snagu ovog Plana, zaštićena sukladno posebnom propisu.

8. GOSPODARENJE OTPADOM

Članak 41.

- (1) Gospodarenje otpadom na području obuhvata ovog Plana provodi se sukladno posebnom propisu.
- (2) Na području obuhvata ovog Plana omogućuje se organizirano prikupljanje i odvoženje komunalnog otpada.
- (3) Na površinama javne namjene unutar obuhvata ovog Plana dozvoljeno je postavljanje komunalnih/tipskih spremnika za skupljanje otpada čiji se položaj i oblikovanje definiraju temeljem jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

9. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 42.

- (1) Organizacija i namjena površina određena ovim Planom predviđena je integralno s planiranjem sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.
- (2) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim ovim Planom.
- (3) Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se sukladno Programu zaštite okoliša za područje Županije i grada Osijeka.
- (4) Intervencije u zaštiti okoliša provodit će se sukladno Planu intervencija u zaštiti okoliša za područje Županije. Plan je utvrdio 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.

- (5) Obvezno je provođenje mjera zaštite voda od onečišćenja tijekom priprema i čišćenja terena.
- (6) Obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš i ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš određena je za zahvate utvrđene posebnim propisom.
- (7) Za područja većeg intenziteta buke od dozvoljenog posebnim propisima potrebno je provoditi mjere zaštite od buke sukladno uvjetima i obilježjima područja (tehnička izolacija od buke, zelene i druge zaštite uz prometnice i sl.).

10. MJERE I UVJETI ZAŠTITE OD VELIKIH NESREĆA

10.1. Potres, poplava i požar

Članak 43.

- (1) Prilikom svih intervencija u prostoru obvezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.
- (2) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost Službe za inspekcijske poslove, Područnog ureda civilne zaštite Osijek, Ravnateljstva civilne zaštite, Ministarstva unutarnjih poslova 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 planirati hidrantsku mrežu.
- (4) Planom su predviđene sljedeće mjere zaštite od požara, poplava i potresa:
 - mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi i imovine (na kartografskom prikazu br. 3.3. „*Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Mjere posebne zaštite*“ određene su lokacije za odlaganje materijala od urušavanja, zona prikupljanja evakuiranih osoba, lokacija sirene za uzbunjivanje i glavni putovi evakuacije),
 - sigurnosne udaljenosti između građevina ili njihovo požarno odjeljivanje.
- (5) Područje obuhvata ovog Plana spada u zonu intenziteta potresa VII stupanj MCS ljestvice što je potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. U svrhu efikasne zaštite od potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

10.2. Tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima i druge ugroze

Članak 44.

- (1) Na području obuhvata ovog Plana nema planirane kritične infrastrukture uslijed čijeg funkcioniranja bi moglo doći do tehničko-tehnoloških nesreća.
- (2) Raspored građevina za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovise o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.
- (3) Podzemne garaže u obuhvatu ovog Plana mogu se koristiti kao privremena skloništa.
- (4) Ostale mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.
- (5) Na temelju važećeg Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15) donesen je dokument Procjena rizika od velikih nesreća za područje grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/18).

11. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA NAMJENI UTVRĐENOJ U PROSTORNIM PLANOVIMA I GRAĐEVINA IZGRAĐENIH PROTIVNO OVIM ODREDBAMA ZA PROVEDBU

Članak 45.

- (1) Postojeće građevine u dijelu bloka 1, oznake 1c, čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.
- (2) Pod rekonstrukcijom postojećih građevina u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se:
 - obnova i zamjena dotrajalih i oštećenih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i uređenje unutarnjeg prostora u postojećim gabaritima, pri čemu se neuređeni prostor ili dio prostora ispod krova ne može prenamijeniti,
 - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaoonica) do najviše 6 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 u skladu s Odredbama ovog Plana.
- (3) Građevina ili dio građevine iz stavka 1. ovog članka može promijeniti namjenu sukladno namjeni utvrđenoj ovim Planom.
- (4) Postojeće građevine iz stavka 1. ovog članka, koje su izgrađene protivno uvjetima gradnje utvrđenim ovim Odredbama za provedbu, mogu se rekonstruirati sukladno stavku 2. ovog članka.
- (5) Ako je postojeći broj građevina na građevnoj čestici u dijelu bloka 1, oznake 1c, veći od dozvoljenog, isti se, prilikom rekonstrukcije, može zadržati, ali se ne smije povećati.

- (6) Građevinama iz stavaka 4. i 5. ovog članka može se mijenjati namjena sukladno namjeni utvrđenoj ovim Planom.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 46.

Svi zahvati se mogu izvoditi etapno/fazno do konačne realizacije predviđene ovim Planom.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 47.

- (1) Elaborat „Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku” izrađen je u 6 (šest) izvornika ovjerenih pečatom Gradskog vijeća Grada Osijeka i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Osijeka.
- (2) Jedan izvornik elaborata „Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku“ čuva se u arhivi Grada Osijeka.
- (3) Uvid u elaborat „Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku“ može se obaviti na stranici Grada Osijeka (www.osijek.hr) i prostorijama upravnog tijela Grada Osijeka zaduženog za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.
- (4) Elaborat „Urbanistički plan uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku“ s Odlukom o donošenju, nakon objave u Službenom glasniku Grada Osijeka dostavit će se Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne-poslove Osječko-baranjske županije, JU Zavodu za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Upravi za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja i Zavodu za prostorni razvoj.

Članak 48.

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

KLASA: 350-03/23-01/7
URBROJ: 2158-1-01-26-68
Osijek, 14. svibnja 2026.

PREDSJEDNIK
GRADSKOGA VIJEĆA
prof. dr. sc. Tihomir Florijančić, v. r.