



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku



PRIJEDLOG PLANA
TEKSTUALNI DIO – ODREDBE ZA PROVEDBU



AG Planum

AG Planum d.o.o., Zagreb
Zagreb, rujan 2026.

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku

Naručitelj:

**Grad Osijek, Franje Kuhača 9, 31000 Osijek
Gradonačelnik: Ivan Radić, mag. oec.**

Nositelj izrade Plana:

**Grad Osijek,
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša**

Pročelnik Odjela:

Livio Međurečan, mag. ing. aedif.

Koordinacijski tim nositelja izrade:

**Silvija Mlinarević, dipl. ing. arh,
Ivana Miličević, ing. arh.
Kristina Banjac, mag. ing. arch.**

Odluka o izradi Plana:

Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22

Plan broj:

-

Stručni izrađivač Plana:

AG Planum d.o.o., Zagreb

Direktor:

Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.

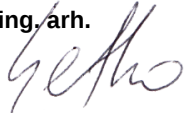
Odgovorni voditelj:

Marko Cvjetko, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt urbanist

Stručni tim:

**Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.
Miron Hržina, dipl. ing. arh.
Elena Tikvić, mag. ing. arch.
Ivica Keršić, mag. ing. arch.
David Božajić, mag. ing. aedif., spec. aedif.
Tomislav Pehnec, ing. građ.
Moris Gergorić, mag. ing. el.
Lovro Ćuk, mag. ing. prosp. arch.
Željko Radošić, mag. ing. prosp. arch.**

Zagreb, rujan 2026.

Županija: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD OSIJEK	
Naziv prostornog Plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku	
Broj plana: -	Etapu: PRIJEDLOG PLANA
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: -
Javna rasprava (datum i mjesto objave): -	Javni uvid održan: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Livio Međurečan, mag. ing. aedif. vlastoručni potpis
Pravna osoba koja je izradila Plan: AG Planum d.o.o., Ulica Sv. Mateja 85, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: AG PLANUM d.o.o. ZAGREB, Svetog Mateja 85 M.P.	Odgovorna osoba: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh. vlastoručni potpis 
Odgovorni voditelj: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh. vlastoručni potpis 	 MARKO CVJETKO dipl. ing. arh. OVLAŠTENI ARHITEKT URBANIST A-U 175 M.P.
Stručni tim u izradi Plana: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh. Miron Hržina, dipl. ing. arh. Elena Tikvić, mag. ing. arch. Ivica Keršić, mag. ing. arch. David Božajić, mag. ing. aedif., spec. aedif. Tomislav Pehnec, ing. građ. Moris Gergorić, mag. ing. el. Lovro Čuk, mag. ing. prosp. arch. Željko Radošić, mag. ing. prosp. arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: prof. dr. sc. Tihomir Florijančić vlastoručni potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SADRŽAJ:

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

I. ODREDBE ZA PROVEDBU.....	9
UVOD	9
1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena	12
1.1. Namjena površina	12
1.2. Opći uvjeti smještaja građevina	14
2. Uvjeti i način gradnje stambenih i višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene.....	16
3. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti	23
4. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti	24
5. Uvjeti gradnje i uređenja sportsko-rekreacijskih površina i građevina	25
6. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama	27
6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže	28
6.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže	33
6.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže	35
7. Uvjeti uređenja i opreme javnih i zaštitnih zelenih površina	40
8. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti	40
9. Gospodarenje otpadom.....	41
10. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	41
10.1. Zaštita voda.....	42
10.2. Zaštita prirode	42
10.3. Zaštita od buke.....	42
11. Mjere i uvjeti zaštite od prirodnih i drugih nesreća.....	43
11.1. Zaštita od potresa	43
11.2. Zaštita od požara	44
11.3. Tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima i druge ugroze	44
11.4. Sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva te mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite	44
12. Mjere provedbe plana	45

B. GRAFIČKI DIO PLANA

0.1.	IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE	M 1:2000
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	M 1:2000
2.	INFRASTRUKTURNI SUSTAVI:	
2.1.	PROMET	M 1:2000
2.2.	ELEKTROOPSKRBA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE	M 1:2000
2.3.	PLINOOPSKRBA I TOPLINARSTVO	M 1:2000
2.4.	VODOOPSKRBA I ODVODNJA	M 1:2000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	M 1:2000
4.	NAČIN I UVJETI GRADNJE:	
4.1.	OBLICI KORIŠTENJA	M 1:2000
4.2.	UVJETI GRADNJE	M 1:2000
4.3.	PLAN PARCELACIJE	M 1:2000

I. ODREDBE ZA PROVEDBU

Napomena: Odredbe za provedbu započinju člankom 4. zbog usklađivanja s numeracijom u Odluci o donošenju prostornog plana.

UVOD

Članak 4.

(1) Izrazi i pojmovi koji se koriste u ovim odredbama imaju sljedeće značenje:

- Plan je Urbanistički plan uređenja prostora Jug IV u Osijeku
- samostojeća građevina je građevina koja se niti jednom svojom stranom ne prislanja na granicu susjednih građevnih čestica ili susjednih građevina
- poluugrađena građevina je građevina koja se jednom svojom stranom prislanja na granicu susjedne građevne čestice, odnosno uz susjednu građevinu
- ugrađena građevina je građevina koja se najmanje dvjema svojim stranama prislanja na granicu susjednih građevnih čestica ili uz susjedne građevine
- niz je sklop zgrada na tri ili više građevne čestice u nizu na kojima su krajnje poluugrađene zgrade, a između njih jedna ili više ugrađenih zgrada
- 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
- suteran (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
- 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 krova, pri čemu svijetla visina nadozida može biti najviše 1,2 m (osim na mjestima krovnih kućica) mjereno od gornje kote međukatne konstrukcije, a nagib kosog krova do 50°, osim ako je drukčije određeno detaljnijim odredbama Plana
- krovna kućica je dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe; ukupna dužina krovnih kućica može biti do polovine dužine pripadajućeg pročelja građevine
- ravan krov je krov malog nagiba - do 5°
- nadzemne etaže su suteran, prizemlje, kat i potkrovlje, a podzemna etaža je podrum

- površina zemljišta pod građevinom - vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevina, osim balkona, uključujući i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže
- koeficijent izgrađenosti (kig) – odnos površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice
- koeficijent iskoristivosti (kis) – odnos između građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice; podzemne etaže koje se koriste za smještaj vozila i tehničke etaže se ne uračunavaju u građevinsku (bruto) površinu kod izračuna koeficijenta iskoristivosti (kis)
- prirodni teren je neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao zelena površina bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena i sl., a temeljna mu je svrha osiguravanje prirodne upojne površine s ciljem ublažavanja posljedica, odnosno prilagodbe klimatskim promjenama
- 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; u visinu građevine (niti katnost) ne uračunavaju se sljedeći elementi:
 1. dimnjaci, antene, ventilacijski elementi, okna dizala, balkoni, sustavi instalacija na ravnom prohodnom krovu s pripadajućim zatvorenim vertikalnim komunikacijama, konzolni istaci, strehe i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ili prostorije; cjelokupni prostor instalacija na ravnom krovu mora se obodno ograditi materijalom koji ima akustično izolirajuća svojstva, a udaljenost takve ograde od ruba građevine minimalno je jednaka njezinoj visini
 2. u slučaju višestambenih građevina, građevina javne i društvene te poslovne namjene: zatvorene vertikalne komunikacije kojima se instalacijama na ravnom krovu pristupa putem stubišta/lifta, površine zatvorenog volumena do najviše 25 m²
 3. konstruktivni dijelovi za potrebe pristupa podzemnoj ili suterenskoj etaži: ulazna rampa najveće širine 6,0 m te vanjske stube najveće širine 1,50 m prislonjene uz građevinu za potrebe pristupa u podrumsku ili suterensku etažu.
- 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; svijetla visina tehničke etaže može iznositi najviše 1,8 m; tehnička etaža se ne može koristiti za druge namjene niti prenamijeniti u ostale vrste etaža u smislu ovih odredbi; tehnička etaža se ne uračunava u najveći broj etaža, ali njena visina ulazi u propisanu visinu građevine; potkrovlje bez nadozida kao tehnička etaža se također ne uračunava u najveći broj etaža
- regulacijska linija je zajednička međa građevne čestice i površine javne namjene
- površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade je površina unutar koje se mora smjestiti zatvoreni nadzemni dio zgrade, a izvan koje se dopušta smještaj balkona, terasa u prizemlju (uključivo i terase u prizemlju kada su konstruktivni dio podzemne etaže), stubišta i liftova koji služe kao izlaz iz podzemne garaže na vanjski teren, streha i sličnih manjih istaka
- obvezni građevinski pravac je pravac, odnosno linija na kojoj se obvezno smješta pretežiti dio pročelja građevine pri čemu ostali dio pročelja građevine ne smije odstupati za više od 10 %, ako nije drugačije utvrđeno detaljnijim odredbama Plana

- 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
- dvorišna međa je međa građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama koje nisu površine javne namjene, izuzev groblja
- visokim zelenilom smatraju se pretežito autohtone vrste stabala (grab, jasen, javor i sl.), opsega debla najmanje 30 cm, a koja razvijaju krošnju promjera najmanje 5,0 m
- pokrivenost krošnjama je tlocrtna površina krošnji visokog zelenila na građevnoj čestici; računa se za dob stabla kada dosegne vegetacijsku zrelost, a dokazuje se projektom krajobraznog uređenja izrađenim od strane ovlaštenog projektanta sukladno posebnom propisu
- čistim i tihim djelatnostima gospodarske namjene smatraju se:
 1. zanatske proizvodne djelatnosti, osim radionica za obradu metala i drveta
 2. uredi
 3. uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, servisiranje i pranje vozila
 4. trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala koji ne služi za završne radove u građevinarstvu
 5. skladišta (zasebne poslovne građevine) do 50 m² građevinske (bruto) površine građevine
 6. ugostiteljski sadržaji osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba.

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

1.1. Namjena površina

Članak 5.

- (1) Razmještaj i veličine te razgraničenja namjena površina utvrđenih ovim Planom prikazani su na kartografskom prikazu 1. **KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.**
- (2) Na području obuhvata Plana određene su sljedeće namjene:

1. stambena namjena	S
2. poslovna namjena	K
3. javna i društvena namjena	
- predškolska	D4
4. sportsko-rekreacijska namjena	R
5. vodne površine	
- stajaća voda	V2
6. javne zelene površine	
- javni park	Z1
- park - šuma	Z2
7. zaštitne zelene površine	Z
8. površine infrastrukturnih sustava	IS

Članak 6.

- (1) Na površinama stambene namjene (S) omogućuje se gradnja građevina stambene namjene te višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene u kojima se stambena namjena kombinira sa smještajem čistih i tihih djelatnosti gospodarske namjene te drugih namjena sukladno detaljnijim uvjetima Plana.

Članak 7.

- (1) Na površini gospodarske namjene – poslovna (K) omogućuje se gradnja građevina poslovne – pretežito trgovačke namjene (uključivo tržnice), s pratećim uredskim i uslužnim sadržajima (osim tipa noćni bar, noćni klub, disco bar i disco klub). Prateći sadržaji moraju biti takvi da ne ometaju okolno stanovanje te da pridonose kvaliteti života tog područja.

Članak 8.

- (1) Na površini javne i društvene namjene - predškolska (D4) omogućuje se gradnja građevine namijenjene predškolskom odgoju i obrazovanju (dječji vrtić i jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

Članak 9.

- (1) Na površini sportsko-rekreacijske namjene (R) omogućuje se uređivanje prostora u funkciji sporta i rekreacije, odnosno smještaj sljedećih sadržaja: otvorenih sportskih građevina i površina (sportska i rekreacijska igrališta/tereni, teretane na otvorenom, sportske staze, skate park i sl.), građevina i sadržaja u njihovoj funkciji (gledališta, sanitarni čvorovi, prostori klubova i sl.), ribičkog doma s pratećim sadržajem javne i društvene namjene, građevina koje su u funkciji sporta kao smještajni kapaciteti i edukacijski prostori (bungalov, paviljon, izletnički dom i sl.), ugostiteljskih građevina, javnih i zaštitnih zelenih površina, urbanih vrtova te ostalih pratećih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu (privremene konstrukcije poput pozornica, šatora i sl.).

Članak 10.

- (1) Na vodnoj površini – stajaća voda (V2) - jezeru „Bajer Jug II“ (u nastavku teksta: „Bajer“), omogućuje se postavljanje plutajućih objekata – pontona u funkciji rekreacije, kao i mogućnost uređenja prirodnog kupališta. Dopušta se uređenje obale, pješačke infrastrukture za pristup pontonima i otoku te postavljanje urbane opreme na otoku (prostor između „malog i velikog Bajera“).

Članak 11.

- (1) Javne zelene površine – javni park (Z1) planiraju se kao krajobrazno uređene cjeline namijenjene rekreaciji i odmoru na otvorenom. Omogućuje se planska raspodjela vegetacije te uređivanje i gradnja sadržaja i opreme namijenjene šetnji i rekreaciji građana: pješačkih i biciklističkih staza, dječjih igrališta, manjih otvorenih sportskih igrališta (stolni tenis i sl.), vodenih površina, umjetničkih instalacija i sl.
- (2) Javna zelena površina – park-šuma (Z2) planira se kao zelena površina pretežito šumskog karaktera. Omogućuje se uređivanje i gradnja pješačkih, biciklističkih, trim i edukativnih staza, vidikovaca, odmorišta, promatračnica, manjih sjenica, poučnih punktova te postavljanje druge parkovne i urbane opreme koja ne narušava šumski karakter prostora.
- (3) Zaštitne zelene površine (Z) planiraju se kao pretežito neizgrađene zelene površine osnovnog standarda uređenja namijenjene zaštiti krajobraza i okoliša. Omogućuje se krajobrazno uređenje, uređenje rekreacijskih staza te postavljanje urbane opreme.

Članak 12.

- (1) Na površinama infrastrukturnih sustava (IS) mogu se graditi građevine, uređaji i mreže infrastrukturnih sustava.

Članak 13.

- (1) Na površinama svih namjena omogućuje se gradnja i uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina, sportsko-rekreacijskih površina te infrastrukturnih sustava.
- (2) Površinama javne namjene smatraju se površine odnosno građevne čestice zaštitnih zelenih površina (Z), javnog parka (Z1), park-šume (Z2), površine sportsko-rekreacijske namjene (R) te infrastrukturni sustavi (IS). Na površinama javne namjene mogu se, osim navedenog u prethodnim člancima, graditi i postavljati sljedeći sadržaji: kiosci, nadstrešnice za stajališta javnog gradskog prijevoza, oglasni panoi, spomenici, fontane, eko-otoci te ostala urbana oprema.

1.2. Opći uvjeti smještaja građevina

Članak 14.

- (1) Detaljni uvjeti gradnje i uređenja građevina stambene, poslovne, javne i društvene te sportsko-rekreacijske namjene dani su u naslovima 2. do 5. Uvjeti uređenja i gradnje javnih prometnih i infrastrukturnih površina dani su u naslovu 6., a javnih i zaštitnih zelenih površina u naslovu 7.
- (2) Za građevine planirane u obuhvatu Plana određen je oblik korištenja, prikazan na kartografskom prikazu 4.1. OBLICI KORIŠTENJA kako slijedi:
 - nova gradnja: omogućuje se izgradnja novih građevina na temelju uvjeta smještaja, gradnje i uređenja građevina propisanih Planom
 - pretežito nova gradnja: omogućuje se izgradnja novih građevina, kao i sanacija, rekonstrukcija ili uklanjanje postojećih građevina na temelju uvjeta smještaja, gradnje i uređenja građevina propisanih Planom
 - dovršeni dijelovi grada: omogućuje se održavanje, manji zahvati sanacije građevina i rekonstrukcija na temelju uvjeta propisanih Planom.
- (3) Građevne čestice utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 4.3. PLAN PARCELACIJE. Detaljne mjere provedbe Plana s obzirom na utvrđenu parcelaciju utvrđene su poglavljem 12.
- (4) Smještaj zgrada na građevnoj čestici određen je ovisno o namjeni i vrsti građevine grafičkim dijelom Plana (površinom za smještaj nadzemnog dijela zgrade i obveznim građevinskim pravcem) kao i detaljnijim odredbama Plana.
- (5) Bez obzira na smještaj građevina na čestici i smjer pada krovnih ploha, slijevanje oborinskih voda ne smije biti na štetu susjednih čestica.
- (6) Za sve zgrade omogućuje se gradnja podzemnih etaža, pri čemu se njihov broj ne ograničava.
- (7) Priklučke na komunalnu i prometnu infrastrukturu potrebno je ostvariti sukladno uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i uvjetima Plana. Javne prometne površine s kojih je potrebno ostvariti kolni pristup određene su detaljnijim odredbama Plana. Točno mjesto priključenja čestica na prometnu i komunalnu infrastrukturu određuje se projektno-tehničkom dokumentacijom, ako nije drukčije određeno detaljnijim odredbama Plana.
- (8) Pješački i interventni pristupi mogu se priključivati na bilo koju od omeđujućih javnih prometnih površina te se njihov broj ne ograničava.
- (9) Način rješavanja potrebnih parkirališno-garažnih mjesta kao i njihov broj propisuje se poglavljem 6.1.2. te detaljnim uvjetima propisanim za građevine/površine pojedinih namjena.
- (10) Pri projektiranju i gradnji svih javnih površina, infrastrukture te svih građevina za koje je propisana obveza osiguranja pristupačnosti potrebno je primjenjivati propise kojima se uređuje pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.
- (11) Pri projektiranju, građenju i uređenju građevina i površina unutar obuhvata Plana potrebno je pridržavati se važećih zakona, podzakonskih propisa, pravilnika,

tehničkih propisa, normi i pravila struke relevantnih za pojedinu vrstu građevina i zahvata, kao i odredbi Odluke o komunalnom redu Grada Osijeka.

- (12) Prilikom projektiranja zgrada i građevina potrebno se pridržavati svih zakona, propisa i mjera iz područja zaštite od požara.
- (13) U svrhu održivog razvoja prostora omogućuje se primjena rješenja temeljenih na prirodi (Nature-based Solutions – NBS) i načela zelene gradnje, uključujući mjere prilagodbe klimatskim promjenama, učinkovito korištenje resursa, smanjenje negativnih utjecaja na okoliš, održivo upravljanje oborinskim vodama te povećanje energetske učinkovitosti i kvalitete prostora.
- (14) Kartografski prikaz 0.1. IDEJNO URBANISTIČKO RJEŠENJE predstavlja preporuku za projektiranje i nije obvezujući u svom sadržaju.

2. Uvjeti i način gradnje stambenih i višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene

Članak 15.

- (1) Smještaj stambenih i višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene planira se na površinama stambene namjene (S).
- (2) Uvjeti smještaja, gradnje i uređenja stambenih i višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene utvrđuju se za sljedeće podcjeline oblika korištenja „nova gradnja“ određene kartografskim prikazom 4.1. OBLICI KORIŠTENJA:
 - **ZONA A** (prsten višestambenih zgrada oko jezera Bajer)
 - **ZONA B** (potez višestambenih zgrada)
 - **ZONA C** (pretežito nizovi obiteljskih stambenih zgrada)
 - **ZONA D** (samostojeće obiteljske stambene zgrade).
- (3) Obiteljske zgrade su stambene zgrade s najviše tri stana.
- (4) Višestambene zgrade su zgrade s više od tri stana. Za svaku višestambenu zgradu potrebno je predvidjeti takav omjer veličina stanova (malih (garsonijere, jednosobni i jednoipolsobni), srednjih (dvosobni, dvoipolsobni i trosobni) i velikih (troipolsobni i veći) stanova), da najmanje 20% stanova mora biti od svake od tri grupe.
- (5) Obiteljskom stambenom zgradom i višestambenom zgradom smatra se i višenamjenska zgrada pretežito stambene namjene, pri čemu ostale namjene mogu iznositi najviše 25% građevinske (bruto) površine obiteljske stambene zgrade, te najviše 10% građevinske (bruto) površine višestambene zgrade.
- (6) U višestambenoj zgradi se uz stambene prostore mogu nalaziti sljedeće djelatnosti:
 - čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene
 - javne i društvene djelatnosti
 - kulturne, zdravstvene i vjerske djelatnosti
 - sportsko-rekreacijske namjene.
- (7) U obiteljskim stambenim zgradama se uz stambene prostore mogu nalaziti samo čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene.
- (8) Komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama.
- (9) Za fasade se propisuje primjena neutralnih boja svijetlih tonova.
- (10) Na građevnoj čestici višestambene zgrade može se graditi jedna osnovna zgrada (bez pomoćnih zgrada) te druge pomoćne građevine i uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade.
- (11) Na građevnoj čestici obiteljske stambene zgrade uz jednu osnovnu zgradu može se graditi i jedna pomoćna zgrada u funkciji stambene zgrade te druge pomoćne građevine i uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade. Iznimno, u zoni D, ako se garaža planira kao pomoćna zgrada, omogućuje se smještaj dviju pomoćnih zgrada na čestici.

- (12) Pomoćnom zgradom se u smislu ovih odredbi smatraju garaža, spremište, drvarnica, ljetna kuhinja, zatvoreni bazen, vrtna sjenica, nadstrešnica i sl.
- (13) Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje pomoćnih zgrada u funkciji obiteljske stambene zgrade:
- ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama ako se istovremeno ne gradi osnovna zgrada
 - mogu se graditi samo iza stambene zgrade u odnosu na regulacijsku liniju prometnice s koje se ostvaruje kolni pristup (osim garaža)
 - mogu imati jednu nadzemnu etažu i najveću visinu do 3,5 m, te pojedinačnu tlocrtnu površinu do najviše 50,0 m²
 - za smještaj na građevnoj čestici, materijale i oblikovanje primjenjuju se uvjeti propisani za osnovnu zgradu; iznimno, pomoćna zgrada može se smjestiti i na stražnju granicu čestice uz javnu zelenu površinu (Z1).
- (14) Propisuju se sljedeći uvjeti uređenja čestice:
- najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, hortikulturno uređeno i dostupno za održavanje; u navedeni postotak ne mogu se uračunati zelene površine širine manje od 1 m i površine manje od 4 m²
 - krov podzemnog dijela višestambene zgrade izvan površina staza, terasa i igrališta mora biti ozelenjen i krajobrazno uklopljen u okolni prirodni teren, uz pridržavanje pravila struke po pitanju hortikulturnog uređenja, pri čemu debljina vegetacijskog supstrata mora iznositi najmanje 30 cm; ove površine uračunavaju se u postotak ozelenjenog dijela čestice iz prethodnog podstavka
 - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, osim u ZONI D gdje mora biti najmanje 30%
 - na građevnoj čestici višestambene zgrade potrebno je zasaditi i visoko zelenilo, a pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 20% površine građevne čestice
 - na građevnoj čestici mogu se izvoditi pomoćne građevine te elementi uređenja koji služe za redovitu uporabu osnovne zgrade poput tendi, pergola, ograda, metalne ili drvene konstrukcije za pridržavanje biljaka, otvorenih bazena, zidanih roštilja, drvenih konstrukcija, prostora za privremeno odlaganje kućnog otpada, biciklarnika i sl.
 - pomoćne građevine i elementi uređenja navedeni u prethodnom podstavku (osim ograda) ne smiju biti viši od 3,0 m i moraju biti udaljeni najmanje 1,0 m od granica čestice, osim kad je na susjednoj međi poluugrađene ili ugrađene zgrade izveden puni ogradni zid
 - građevne čestice višestambenih zgrada nije dopušteno ograđivati (ni ogradom ni živicom)
 - ograde uz rub čestice obiteljskih stambenih zgrada mogu biti visoke najviše 1,8 m, pri čemu puni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m, a u ostatku visine mora biti lagana prozirna konstrukcija i/ili živica; iznimno, u ZONI C ne dopušta se ograđivanje građevne čestice u dijelu dvorišta prema pristupnoj prometnici, a u ostalom dijelu čestice ograde moraju biti drvene i pune u visini do 1,8 m.
- (15) Detaljni uvjeti gradnje i uređenja za svaku od ZONA dani su u poglavljima 2.1. – 2.4.

- (16) Prilikom rekonstrukcije postojeće građevine na građevnoj čestici S.1., prikazane na kartografskom prikazu 4.3. PLAN PARCELACIJE, postojeći prostorni pokazatelji mogu se zadržati, ali se ne smiju povećavati, odnosno ne smiju se pogoršati uvjeti.

2.1. ZONA A

Članak 16.

- (1) ZONA A sastoji se od 5 građevnih čestica označenih kao A.1. – A.5.
- (2) Osnovna zgrada planira se kao višestambena (višenamjenska zgrada pretežito stambene namjene). Jednom osnovnom zgradom u ZONI A smatra se građevina koja se sastoji od više odvojenih nadzemnih volumena povezanih podzemnom etažom.
- (3) U prizemlju minimalno tri nadzemna volumena na pojedinoj građevnoj čestici obvezno je predvidjeti prostore ostalih namjena. Potrebno ih je prvenstveno planirati u volumenima koji se nalaze uz sabirnu prometnicu i površinu u javnom korištenju opisanu u nastavku ovog članka.
- (4) Propisuje se samostojeći način gradnje.
- (5) Površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade za svaki pojedini nadzemni volumen određena je kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE.
- (6) Udaljenost podzemnog dijela osnovne zgrade od regulacijske linije prometnice s koje se ostvaruje kolni pristup mora iznositi najmanje 5,0 m, a udaljenost od ostalih granica građevne čestice se ne propisuje. Gdje god je moguće to ostvariti, tlocrtni oblik podzemnog dijela zgrade mora biti takav da u sredini svakog prstena bude prirodni teren (zbog sadnje visokog zelenila).
- (7) Kig može iznositi najviše 0,4, a kis 2,5.
- (8) Omogućuje se fazno građenje osnovne zgrade.
- (9) Najveća katnost za svaki pojedini nadzemni volumen osnovne zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE.
- (10) Visina osnovne zgrade može iznositi najviše 20,0 m. Visina etaže, mjerena od poda do poda, može iznositi u prizemlju najviše 4,5 m, a ostalim etažama najviše 3,5 m.
- (11) Kota gotovog poda prizemlja stambenih jedinica mora biti najmanje 1,0 m, a najviše 1,5 m iznad kote pješačkog prilaza zgradi.
- (12) Propisuje se ravni krov.
- (13) Konačno uređeni i zaravnani teren na čestici, uključujući i onaj na krovu podzemnog dijela zgrade, treba biti visinski ujednačen s okolnim površinama javne namjene. Shodno tome, konstruktivni dijelovi podzemnog dijela osnovne zgrade (izuzev ventilacijskih otvora, odzračnika i sl.) iznad kojih se ne nalazi nadzemni dio zgrade moraju biti potpuno ukopani, ispod navedenih razina okolnog terena. Dopuštaju se manja lokalna uzvišenja terena u svrhu krajobraznog uređenja.
- (14) Na svakoj građevnoj čestici potrebno je planirati najmanje jedno dječje igralište, površine najmanje 100 m², koje smije biti ograđeno po potrebi.
- (15) Na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE utvrđene su i ucrtane površine u javnom korištenju u širini od 14 m. One trebaju služiti javnom pješačkom i biciklističkom prometu kao poveznica sabirne ceste sa sportsko-rekreacijskom

površinom oko jezera Bajer. Iznimno se omogućuje pravo prolaza za interventna vozila, dostavna vozila, vozila potrebnih za održavanje i sl. Detaljni uvjeti uređenja te površine propisani su poglavljem 6.1.4.

- (16) Na građevnoj čestici u potezu obostrano uz površinu u javnom korištenju obvezan je drvored.
- (17) Kolni pristup čestici potrebno je ostvariti sa sabirne ulice određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET. Potrebno ga je postaviti u središnjoj osi površine u javnom korištenju, sukladno obveznom mjestu kolnog pristupa ucrtanom na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE. Rampu za ulaz u podzemnu garažu potrebno je postaviti u nastavku spomenute središnje osi, okomito na predmetnu regulacijsku liniju. Iznimno se dopušta još jedan servisni kolni pristup za koji se ne propisuje točna pozicija, ali ju je potrebno uskladiti s izvedenim drvoredom. Širina pojedinog kolnog pristupa može iznositi najviše 6,0 m. Omogućuju se manja odstupanja sukladno projektnoj razradi prometnog rješenja.
- (18) Promet u mirovanju potrebno je u cijelosti realizirati u podzemnoj garaži.
- (19) Zgrada mora imati osigurano najmanje jedno spremište za bicikle kapaciteta najmanje 2 bicikla po stanu. Spremišta bicikala moraju biti smještena u zgradi ili drugdje na pripadajućoj građevnoj čestici i do njih mora biti osiguran nesmetan prilaz.
- (20) U prizemnom dijelu zgrade omogućuje se planiranje dječjeg vrtića. Investitor mora od tijela nadležnog za predškolski odgoj zatražiti uvjete za gradnju vrtića koji nisu određeni Planom (kapacitet, prostorni program, ograđivanje i sl.).

2.2. ZONA B

Članak 17.

- (1) ZONA B sastoji se od 5 građevnih čestica označenih kao B.1. – B.5.
- (2) Osnovna zgrada planira se kao višestambena (višenamjenska zgrada pretežito stambene namjene).
- (3) U prizemnim etažama pojedine zgrade obvezno je osigurati barem 2 uporabne jedinice ostalih namjena, smještenih na uglovima građevine.
- (4) Propisuje se samostojeći način gradnje.
- (5) Površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade kao i obvezni građevinski pravac određeni su kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE.
- (6) Udaljenost podzemnog dijela osnovne zgrade od granica građevne čestice se ne propisuje.
- (7) Kig može iznositi najviše 0,4, a kis 2,5.
- (8) Najveća katnost nadzemnog dijela osnovne zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE.
- (9) Visina osnovne zgrade može iznositi najviše 20,0 m. Visina etaže, mjerena od poda do poda, može iznositi u prizemlju najviše 4,5 m, a ostalim etažama najviše 3,5 m.
- (10) Kota gotovog poda prizemlja stambenih jedinica mora biti najmanje 1,0 m, a najviše 1,5 m iznad kote pješačkog prilaza zgradi.

- (11) Propisuje se ravni krov.
- (12) Konačno uređeni i zaravnani teren na čestici, uključujući i onaj na krovu podzemnog dijela zgrade, treba biti visinski ujednačen s okolnim površinama javne namjene. Shodno tome, konstruktivni dijelovi podzemnog dijela osnovne zgrade (izuzev ventilacijskih otvora, odzračnika i sl.) iznad kojih se ne nalazi nadzemni dio zgrade moraju biti potpuno ukopani, ispod navedenih razina okolnog terena. Dopuštaju se manja lokalna uzvišenja terena u svrhu krajobraznog uređenja.
- (13) Kolni pristup potrebno je ostvariti s kolno-pješačke površine određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET. Iznimno, za građevnu česticu B.5. kolni pristup je moguće ostvariti i sa sabirne ulice s jugoistočne strane. Dopuštaju se najviše dva kolna pristupa pojedinačne širine do najviše 6,0 m.
- (14) Promet u mirovanju potrebno je realizirati u podzemnoj garaži i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice.
- (15) Primjenjuju se uvjeti za spremišta za bicikle propisani za ZONU A.

2.3. ZONA C

Članak 18.

- (1) ZONA C sastoji se od 61 građevne čestice označenih kao C.1. – C.61.
- (2) Osnovna zgrada planira se kao obiteljska stambena zgrada.
- (3) S obzirom na način gradnje propisuje se:
 - za čestice C.5., C.11. i C.26. samostojeća zgrada
 - za čestice C.1., C.4., C.6., C.10., C.12., C.14., C.15., C.18., C.19., C.25., C.27., C.31., C.32., C.35., C.36., C.39., C.40., C.45., C.46., C.48., C.49., C.51., C.52., C.53., C.54. i C.61. poluugrađena zgrada
 - za ostale čestice ugrađena zgrada.
- (4) Površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade kao i mjestimično obvezni građevinski pravac određeni su kartografskim prikazom 4.2. UVJETI GRADNJE, a propisuju se i sljedeći detaljniji uvjeti:
 - za zgrade za koje nije određen obvezni građevinski pravac, udaljenost nadzemnog dijela zgrade od regulacijske linije prometnice s koje se ostvaruje kolni pristup ne može biti veća od 6,0 m
 - ulazno pročelje zgrade mora biti pretežito u jednoj ravnini, a omogućuje se radi oblikovanja natkrivenog pješačkog ulaza u prizemlju uvlačenje tog pročelja do najviše 1,5 m, u širini do najviše 3,0 m
 - bočno pročelje poluugrađene i ugrađene zgrade koje je prislonjeno na susjednu među mora se preklapati sa susjednom zgradom (ako ona postoji) najmanje 1/3 tlocrtne dužine tog pročelja
 - propisuje se dubina zgrade (od ulaznog do stražnjeg pročelja) od najmanje 10,0m
 - ulazno pročelje zgrade mora biti paralelno s regulacijskom linijom prometnice s koje se ostvaruje kolni pristup.

- (5) Koeficijent izgrađenosti (kig) može iznositi najviše:
 - za samostojeću zgradu 0,4
 - za poluugrađenu zgradu 0,5
 - za ugrađenu zgradu 0,6.
- (6) Koeficijent iskoristivosti (kis) može iznositi najviše:
 - za samostojeću zgradu 1,0
 - za poluugrađenu zgradu 1,3
 - za ugrađenu zgradu 1,6.
- (7) Katnost nadzemnog dijela osnovne zgrade može iznositi najviše P+Pk, a visina zgrade može iznositi najviše 5,0 m.
- (8) Propisuje se kosi dvostrešni limeni krov nagiba 30° - 40°. Sljeme krova mora biti paralelno s regulacijskom linijom prometne površine s koje se ostvaruje kolni pristup.
- (9) Krovne kućice trebaju biti u ravnini s pročeljem prizemlja. Krov krovne kućice mora biti jednostrešan, istog smjera pada kao ostatak krova.
- (10) Udaljenost podzemnog dijela osnovne zgrade od regulacijske linije mora iznositi najmanje 1,0 m, a od dvorišnih međa se ne propisuje.
- (11) Na pročelju prislonjenom na bočnu dvorišnu među pri poluugrađenom i ugrađenom načinu gradnje ne dopuštaju se otvori.
- (12) Prostor čestice poluugrađenih i samostojećih zgrada između zgrade i regulacijske linije prometnih površina potrebno je dijelom ozeleniti i hortikulturno urediti, odnosno formirati predvrt.
- (13) Kolni pristup potrebno je ostvariti s kolno-pješačke površine određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET. Iznimno, za građevne čestice C.54 - C.61. kolni pristup je potrebno ostvariti sa sabirne ulice. Omogućuje se najviše jedan kolni pristup. Širina kolnog pristupa može iznositi najviše 4,5 m.
- (14) Omogućuje se pješački pristup stražnjem dvorištu obiteljske zgrade s javnih zelenih površina (Z1).
- (15) Promet u mirovanju potrebno je realizirati u sklopu prizemlja osnovne zgrade na razini pristupne prometnice i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice.

2.4. ZONA D

Članak 19.

- (1) ZONA D sastoji se od 42 građevne čestice označenih kao D.1. – D.42.
- (2) Osnovna zgrada planira se kao obiteljska stambena zgrada.
- (3) Propisuje se samostojeći način gradnje.
- (4) Sukladno površini za smještaj nadzemnog dijela zgrade ucrtanoj na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE, udaljenost građevinskog pravca od regulacijske linije, kao i zgrade od dvorišnih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.

- (5) Udaljenost podzemnog dijela osnovne zgrade od regulacijske linije i dvorišnih međa mora iznositi najmanje 1,0 m.
- (6) Koeficijent izgrađenosti (kig) može iznositi najviše 0,4.
- (7) Koeficijent iskoristivosti (kis) može iznositi najviše 1,0.
- (8) Katnost nadzemnog dijela osnovne zgrade može iznositi najviše tri nadzemne etaže, a visina zgrade može iznositi najviše 11,0 m.
- (9) Krov može biti ravni ili kosi. Omogućava se i kombinacija ravnog i kosog krova.
- (10) Kolni pristup potrebno je ostvariti s pristupne ulice, odnosno na južnom kraju s kolno-pješačke površine određenima kartografskim prikazom 2.1. PROMET. Omogućuje se jedan kolni pristup. Širina kolnog pristupa može iznositi najviše 4,5 m.
- (11) Promet u mirovanju potrebno je realizirati u sklopu osnovne zgrade i/ili u pomoćnoj zgradi (garaži) i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice.

3. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 20.

- (1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti planira se na površinama gospodarske – poslovne namjene (K).
- (2) Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i uređenja na površini gospodarske – poslovne namjene (K):
 - na građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna zgrada, pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade
 - osnovna zgrada može se graditi i kao složena građevina (funkcionalni sklop), pri čemu se udaljenost pojedinih dijelova određuje sukladno požarnom propisu
 - propisuje se samostojeći način gradnje
 - površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE; udaljenost podzemnog dijela zgrade od regulacijske linije i dvorišnih međa mora iznositi najmanje 1,0 m
 - kig može iznositi najviše 0,5, a kis 1,5
 - najveća dopuštena katnost nadzemnog dijela osnovne zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2. UVJETI GRADNJE, a visina zgrade može iznositi najviše 13,0 m; iznimno se dopušta i veća visina građevine odnosno njezinih pojedinih dijelova ukoliko to proizlazi iz opravdanih funkcionalnih, tehnoloških ili konstruktivnih zahtjeva građevine, pri čemu se ne omogućava povećanje propisane katnosti građevine
 - izvan granice obuhvata Plana, uz sjevernu granicu, nalazi se zaštićeno nepokretno kulturno dobro (Židovsko groblje, reg. br. Z-6547); detaljni uvjeti gradnje i uređenja u odnosu na kulturno dobro propisani su poglavljem 8.
 - najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, hortikulturno uređeno i dostupno za održavanje
 - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren
 - ne dopušta se ograđivanje građevne čestice
 - kolni pristup moguće je ostvariti sa sabirne ulice određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET; dopuštaju se najviše dva kolna pristupa pojedinačne širine najviše 6,0 m
 - promet u mirovanju potrebno je realizirati u zgradi i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice koje je potrebno hortikulturno urediti kako je propisano u poglavlju 6.1.2.
 - u slučaju formiranja više čestica, omogućuje se najviše jedan pojedinačni kolni pristup, a osim udaljenosti od granica čestice utvrđenih ovim člankom i grafičkim dijelom Plana, udaljenost nadzemnog dijela zgrade od susjedne međe druge čestice iste namjene mora iznositi najmanje 5,0 m.

4. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 21.

- (1) Smještaj građevina društvenih djelatnosti planira se na površini javne i društvene namjene - predškolska (D4).
- (2) Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i uređenja na površini javne i društvene namjene - predškolska (D4):
 - na građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna zgrada, pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade
 - osnovna zgrada može se graditi i kao složena građevina (funkcionalni sklop), pri čemu se udaljenost pojedinih dijelova određuje sukladno požarnom propisu
 - propisuje se samostojeći način gradnje
 - površina za smještaj nadzemnog dijela zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2 UVJETI GRADNJE; udaljenost podzemnog dijela zgrade od regulacijske linije i dvorišnih međa mora iznositi najmanje 1,0 m
 - kig može iznositi najviše 0,5, a kis 1,5
 - najveća dopuštena katnost nadzemnog dijela osnovne zgrade određena je kartografskim prikazom 4.2. UVJETI GRADNJE, a visina zgrade može iznositi najviše 13,0 m; iznimno se dopušta i veća visina građevine odnosno njezinih pojedinih dijelova ukoliko to proizlazi iz opravdanih funkcionalnih, tehnoloških ili konstruktivnih zahtjeva građevine, pri čemu se ne omogućava povećanje propisane katnosti građevine
 - zgrada se u pravilu gradi kao jednoetažna ili dvoetažna, iznimno kao troetažna
 - najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno i hortikulturno uređeno te dostupno za održavanje, s posađenim visokim zelenilom, a pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 20% površine građevne čestice
 - najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren
 - ograde uz rub čestice mogu biti visoke najviše 2,0 m, pri čemu puni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m, a u ostatku visine mora biti lagana prozračna konstrukcija i/ili živica
 - kolni pristup moguće je ostvariti sa sabirne ulice određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET; dopuštaju se najviše dva kolna pristupa pojedinačne širine najviše 6,0 m
 - promet u mirovanju omogućava se ostvariti na parkirališnim površinama u sklopu javne prometne površine uz jugoistočnu stranu čestice, kako je prikazano kartografskim prikazom 2.1. PROMET, a ukoliko je potreban veći broj, ostala parkirališna/garažna mjesta potrebno je realizirati u zgradi i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice koje je potrebno hortikulturno urediti kako je propisano u poglavlju 6.1.2.

5. Uvjeti gradnje i uređenja sportsko-rekreacijskih površina i građevina

Članak 22.

- (1) Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i uređenja sportsko-rekreacijskih površina i građevina na površini sportsko-rekreacijske namjene (R):
- pri rekonstrukciji Ribičkog doma (sjeverne grupe zgrada kojima je omogućeno zadržavanje sukladno kartografskom prikazu 4.1. OBLICI KORIŠTENJA), omogućuje se katnost nadzemnog dijela zgrade do najviše dvije nadzemne etaže i građevinska bruto površina do najviše 500 m²; prateći sadržaj javne i društvene namjene može zauzimati najviše 30% ukupne građevinske (bruto) površine građevine osnovne namjene
 - građevina u funkciji sporta kao smještajni kapacitet i edukacijski prostori može imati građevinsku bruto površinu do najviše 200 m² te najviše jednu nadzemnu etažu; omogućuje se jedna ovakva građevina
 - pojedinačne ugostiteljske građevine mogu imati građevinsku (bruto) površinu do najviše 100 m², a ukupna građevinska bruto površina svih ugostiteljskih građevina može iznositi najviše 500 m²; omogućuje se najviše jedna nadzemna etaža
 - udaljenost novih zgrada od ruba jezera Bajer mora iznositi najmanje 30,0 m
 - sve građevine mjerilom i oblikovanjem ne smiju narušavati parkovni karakter prostora
 - osnovna zgrada može se graditi kao složena građevina (funkcionalni sklop), a omogućuje se fazno i etapno građenje
 - za rekonstrukciju južne grupe zgrada kojima je omogućeno zadržavanje sukladno kartografskom prikazu 4.1. OBLICI KORIŠTENJA, pri privođenju planiranoj namjeni potrebno je primijeniti uvjete ovog članka propisane za novu gradnju
 - ne dopušta se ograđivanje površina, osim za sadržaje za koje je to iz funkcionalnih razloga potrebno (dječja igrališta, sportski tereni i sl.); kontinuirano ograđivanje većih dijelova zone nije dopušteno zbog osiguranja protočnosti i javnog karaktera područja
 - obavezno je hortikulturno uređenje zelenih površina te očuvanje postojećeg kvalitetnog zelenila u najvećoj mogućoj mjeri; pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 30% ukupne površine sportsko-rekreacijske namjene; uz sjevernu granicu površine sportsko-rekreacijske namjene potrebno je predvidjeti drvoored
 - trase pješačkih i biciklističkih staza odredit će se projektnom dokumentacijom, uz obavezu osiguravanja kontinuiteta staza te obveznih pješačkih pravaca prikazanih na kartografskom prikazu 4.2. UVJETI GRADNJE
 - završna obloga staza mora biti u skladu s prirodnim obilježjima Bajera
 - kolni pristup/promet omogućuje se za potrebe prolaska interventnih vozila, dostavnih vozila, vozila potrebnih za održavanje parka, građevina i sportsko-rekreacijskih sadržaja i sl. te iznimno za korisnike
 - u svrhu kolnog prometa korisnika mogu se graditi samo kolno-pješačke površine kao pristup parkirališnim površinama; parkirališne površine trebaju se smjestiti uz sjevernu granicu površine sportsko-rekreacijske namjene, iza drvoreda, u pojasu

širine najviše 20 m; pokrov navedenih površina mora biti procjedan; iznimno, promet u mirovanju može se riješiti sukladno članku 25., stavku 12. Plana

- kolni pristup moguće je ostvariti s intrazonske ceste određene kartografskim prikazom 2.1. PROMET; na razini cijele površine sportsko-rekreacijske namjene omogućavaju se najviše dva kolna pristupa pojedinačne širine najviše 6,0 m.

(2) Propisuju se sljedeći uvjeti gradnje i uređenja jezera Bajer na vodnoj površini – stajaća voda (V2) i kontaktnom području sportsko-rekreacijske namjene (R):

- ne dopušta se izvođenje zahvata kojima bi se trajno ugrozio prirodni karakter jezera i obalnog pojasa; dopušteni su zahvati uređenja i održavanja jezera te izvođenje vodnogospodarskih i tehničkih zahvata potrebnih za očuvanje vodnog režima, kvalitete vode, stabilnosti obale, sprječavanja isušivanja jezera i sl.
- jezero i njegov obalni pojas moraju ostati javno dostupni; nije dopušteno ograđivanje, zauzimanje ili organizacija sadržaja kojima bi se ograničio pristup obali i vizualna povezanost prostora s jezerom
- kupalište je potrebno urediti kao prirodnu obalu, uz mogućnost postavljanja urbane opreme, kabina za presvlačenje i tuševa.

6. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 23.

- (1) Planom su utvrđene površine i koridori sustava javne i komunalne infrastrukture za prometni sustav, sustav elektroničkih komunikacija, energetske sustav i vodnogospodarski sustav.
- (2) Infrastrukturni sustavi grade se i uređuju prema posebnim propisima, pravilima struke, ovim odredbama te sukladno posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.
- (3) Omogućuju se opravdana odstupanja od prometnih profila, oblikovanja raskrižja te priključaka na prometnice koje se nalaze izvan obuhvata Plana, kao posljedica detaljnije izmjere i razrade predmetnog sustava, a koja ne umanjuju standard i sigurnost odvijanja prometa, posebno pješačkog i biciklističkog.
- (4) Vodovi komunalne infrastrukturne mreže te sustava elektroničkih komunikacija planirani su u pravilu unutar koridora javnih prometnih površina. Pozicije ucrtanih trasa vodova kao i pozicije uređaja kvalitativnog su i shematskog karaktera, a preciznija rješenja utvrditi će se razradom projektno dokumentacije.
- (5) Infrastrukturne sustave moguće je realizirati prijelaznim i etapnim rješenjima, pri čemu su etapna rješenja dijelovi konačnog rješenja. Iznimno, prijelazna i privremena rješenja nisu dopuštena za sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.
- (6) U koridorima javnih prometnih površina omogućuje se polaganje dodatne komunalne infrastrukturne mreže sukladno detaljnijoj projektnoj dokumentaciji i zahtjevima pojedinih korisnika prostora, kao i planiranje i drugih infrastrukturnih sustava koji nisu predviđeni Planom.
- (7) U svrhu nužnog integralnog sagledavanja infrastrukturnih sustava na kartografskim prikazima Plana informativno su ucrtani i njihovi dijelovi izvan same granice obuhvata Plana, a u neposrednoj zoni utjecaja.
- (8) Oblikovanje zemljišta uz infrastrukturne građevine označeno na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA izvodi se prema posebnom projektu.
- (9) Pri projektiranju i izvođenju podzemnih infrastrukturnih sustava potrebno je poštivati propisane međusobne udaljenosti, uvjete križanja i paralelnog vođenja s ostalim komunalnim infrastrukturnim sustavima, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela, te osigurati prostorne uvjete za izgradnju svih planiranih infrastrukturnih vodova.
- (10) Do izgradnje planirane komunalne infrastrukturne mreže dopušta se održavanje postojeće mreže te priključak na postojeću komunalnu infrastrukturnu mrežu uz suglasnost nadležnih distributera i javnopravnih tijela.

6.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

6.1.1. Osnovna prometna mreža

Članak 24.

- (1) Prometna mreža utvrđena je i ucrtana na kartografskom prikazu 2.1. PROMET.
- (2) Planom se omogućuje građenje i uređenje funkcionalne mreže koja se sastoji od „intrazonske ceste“, sabirnih i pristupnih ulica, kolno-pješačkih površina, parkirališta, trgova, površina u javnom korištenju na građevnim česticama stambene namjene i mreže biciklističkih i pješačkih staza.
- (3) Sve javne prometne površine unutar obuhvata Plana moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje komunalne infrastrukture.
- (4) Sve prometne površine moraju omogućiti nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti, prema važećim propisima. U zonama pješačkih i biciklističkih prijelaza obvezna je primjena elemenata za sprječavanje arhitektonsko-urbanističkih barijera pri čemu treba izgraditi pristupne rampe (upušteni nogostup) na mjestima kontakta pješačkih i biciklističkih prijelaza i nogostupa.
- (5) Omogućava se fazna odnosno etapna gradnja prometne mreže uz uvjet izvođenja pune širine koridora u svakoj fazi/etapi.
- (6) Mreža cestovnog prometa sastoji se od sljedećih prometnica s dimenzijama i drugim karakteristikama kako slijedi:
 - intrazonska cesta na sjeveru obuhvata Plana:
 1. ukupna širina koridora varira od 18,0 do 38,0 m; planira se dvosmjerni kolni promet odnosno dvije prometne trake širine po 3,0 m
 2. zelene površine planiraju se obostrano, u širini od najmanje 2,0 m
 3. planiraju se obostrane biciklističke staze širine 2,0 m te obostrane pješačke staze širine 2,0 m
 4. u dijelu ulice od zapada do Umaške ulice, u sjevernom dijelu koridora, planira se jednokolosječna tramvajska pruga u širini od 3,5 m s pripadajućim obostranim stajalištima; planiraju se i autobusna stajališta.
 - sabirna ulica
 1. ukupna širina koridora najvećim dijelom trase iznosi 32,0 m; planira se dvosmjerni kolni promet širine kolnika 6,0 m (dvije prometne trake širine po 3,0 m)
 2. uz kolnu površinu planiraju se okomita parkirališna mjesta, dijelom obostrana te dijelom jednostrana
 3. zelene površine planiraju se obostrano, u širini koja varira od 2,0 do 14,0 m
 4. planiraju se obostrane biciklističke staze širine 2,0 m te obostrane pješačke staze najmanje širine 2,0 m; planiraju se i autobusna stajališta
 5. na više dijelova trase planiraju se umjetni zavoji (tzv. šikane) kao oblik horizontalnog smirivanja prometa.

- pristupna ulica
 1. ukupna širina koridora iznosi 11,5 m; planira se dvosmjerni kolni promet širine kolnika 5,5 m (dvije prometne trake širine po 2,75 m)
 2. zelene površine planiraju se obostrano, u širini od 1,5 m
 3. planiraju se obostrane pješačke staze širine 1,5 m; planiraju se i autobusna stajališta.
 - kolno-pješačke površine
 1. u ZONI B, ukupna širina koridora iznosi 14,0 m; planira se središnja zelena površina širine 3,0 m koja koridor dijeli na dvije kolno-pješačke površine širine po 5,5 m (za svaki smjer kretanja)
 2. u ZONI C, ukupna širina koridora iznosi 15,0 m, s proširenjima (okretištima) u središnjim dijelovima; planiraju se obostrani otoci zelenih površina u pojasevima širine 2,0 m, koji koridor dijele na središnju površinu širine 6,0 m (više u središnjim dijelovima) te rubne pješačke staze širine 2,0 m
 3. u ZONI D (na južnom kraju) ukupna širina koridora iznosi 6,0 m.
- (7) Sukladno prethodnom stavku, na kartografskom prikazu 2.1. PROMET prikazani su karakteristični poprečni presjeci prometnica, kao i pozicije infrastrukturnih vodova u njihovim profilima.
 - (8) Prometne površine predviđene za prilaz i operativni rad vatrogasnih vozila moraju osigurati odgovarajuću nosivost na osovinski pritisak te ostale uvjete utvrđene propisima iz područja zaštite od požara.
 - (9) Ucrtane pozicije visokog zelenila - stabala u drvoredima na kartografskom prikazu 2.1. PROMET određene su načelno. Pri razradi projektne dokumentacije javnih prometnih površina potrebno je osigurati kontinuitet osnovnog ritma drvoreda s međusobnim razmakom stabala ne većim od 8,0 m. Dopuštaju se pojedina lokalna odstupanja od navedenog.
 - (10) Pozicije stabala potrebno je odrediti na način da omogućuju pristup pojedinim česticama sukladno uvjetima uređenja pristupa propisanim za površine/građevine pojedine namjene.
 - (11) Ne dopušta se planiranje novih priključaka na državnu cestu DC2 („južna obilaznica“) koja se nalazi južno od obuhvata Plana.
 - (12) Radi zaštite državne ceste DC2 („južna obilaznica“) treba poštivati njezin zaštitni pojas u skladu s posebnim propisom.

6.1.2. Promet u mirovanju

Članak 25.

- (1) Parkirališna i/ili garažna mjesta (dalje: PGM) potrebno je ostvariti na građevnoj čestici osnovne zgrade, osim ako je drugačije utvrđeno detaljnijim uvjetima za površine/građevine pojedine namjene.
- (2) Potreban broj PGM izračunava se prema sljedećem normativu, ovisno o namjeni i tipu građevine:

STANOVANJE	PM / 1 stan
Višestambene zgrade	1.5
Obiteljske zgrade	2
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	PM / 1000 m² GBP-a
Predškolske ustanove	18
Uprava	18
Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja	25
Muzeji, galerije, dom kulture i sl.	12
Kina, kazališta, dvorane za javne skupove	15
Vjerske zgrade	15
Biblioteke	8
SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	PM / 1000 m² GBP-a
Otvorene sportske građevine bez gledališta (igralište i sl.)	5
Sportske zgrade bez gledališta	15
Igrališta s gledalištem	10
GOSPODARSKA NAMJENA	PM / 1000 m² GBP-a
Proizvodne građevine	11
Uredi i kancelarije	18
Banke, agencije, poslovnice	30
Robne kuće, supermarketi	30
Ostale trgovine, tržnice, trgovački centri (prodajni dio)	30
Autoservisi, autopraonica	30
Restorani, kavane, slastičarnica i sl.	35
Caffe barovi, disco klubovi i sl.	70
OSTALO	PM / 1000 m² GBP-a
Ostale zgrade	9

- (3) U građevinsku (bruto) površinu za izračun potrebnog broja PGM ne uračunavaju se garaže, jednonamjenska skloništa u građevini, tehničke etaže i pomoćne zgrade na građevnoj čestici.
- (4) Za višenamjenske zgrade potrební broj PGM izračunava se prema normativu za svaku pojedinačnu namjenu.
- (5) Dimenzije PGM određene su posebnim propisom, a minimalno moraju iznositi 2,5 x 5,0 m.
- (6) Na parkiralištima i u garažama mora biti osiguran dio parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.
- (7) Sukladno kartografskom prikazu 2.1. PROMET, javne parkirališne površine u obuhvatu Plana planiraju se u koridoru sabirne ulice te na javnim parkiralištima na zapadnom i istočnom kraju naselja.
- (8) Javna parkirališta se mogu opreмати nadstrešnicama sa ili bez fotonaponskih sustava, opremom za punjenje električnih vozila, videonadzorom, sustavom odvodnje oborinskih voda te građevinama i uređajima za naplatu.

- (9) Otvorena parkirališta potrebno je hortikulturno urediti sadnjom visokog zelenila, pri čemu je potrebno osigurati najmanje jedno stablo na četiri parkirališna mjesta. Dopushta se lokalno odstupanje od navedenog normativa. Za drvorede na kontinuiranim zelenim površinama primjenjuje se članak 24., stavak 9.
- (10) Javna parkirališta mogu imati i drugačiju organizaciju od one utvrđene kartografskim prikazom 2.1. PROMET, uz uvjet poštivanja odredbe prethodnog stavka.
- (11) Parkirališna mjesta otvorenih parkirališta potrebno je u najvećoj mjeri urediti kao procjedne površine.
- (12) Iznimno, dodatni uvjeti mogućnosti odstupanja od broja parkirališnih/garažnih mjesta koje je potrebno ostvariti na građevnoj čestici utvrđeni su aktom Grada Osijeka o utvrđivanju naknade za nedostajuća parkirališna/garažna mjesta, pri čemu se primjenjuje udaljenost od najviše 400 m od lokacije građevine.

6.1.3. Biciklistički promet

Članak 26.

- (1) Biciklističke površine grade se i uređuju na površinama infrastrukturne namjene te na površinama drugih namjena sukladno poglavlju 1.1.
- (2) Trase biciklističkih staza na površinama infrastrukturne namjene (IS) utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 2.1. PROMET.
- (3) Prilikom projektiranja biciklističkih staza potrebno se pridržavati nadležnih propisa, a minimalna širina traka za biciklistički promet iznosi 1,0 m za jednosmjerno, odnosno ukupno 2,0 m za dvosmjerno odvijanje biciklističkog prometa.
- (4) Uz biciklističku prometnicu mogu se uređivati površine opremljene odgovarajućim elementima urbane opreme namijenjene parkiranju bicikala (stalci, tzv. „klamerice“).
- (5) Na raskrižjima, prijelazima i drugim mjestima denivelacija mora se izvesti rampa odnosno spuštene rubnjak.

6.1.4. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 27.

- (1) Trgovi i druge pješačke površine grade se i uređuju na površinama infrastrukturne namjene te na površinama drugih namjena sukladno poglavlju 1.1.
- (2) Površine pješačkih staza i površine na površinama infrastrukturne namjene (IS) ucrtane su na kartografskom prikazu 2.1. PROMET.
- (3) Na kartografskom prikazu 2.1. PROMET ucrtana je i površina u javnom korištenju za koju se utvrđuju sljedeći uvjeti uređenja:
 - propisuje se obavezno parterno uređenje te postavljanje urbane opreme (javna rasvjeta, klupe, stalci za bicikle i sl.), na način da se ne ometa prolaz
 - u nastavku kolne rampe za ulaz u garažu obavezan je drvored s međusobnim razmakom stabala od najviše 8 m

- u zoni drvoreda, približno u širini kolne rampe za ulaz u podzemnu garažu, omogućuje se postavljanje terasa lokala koji se nalaze u prizemljima zgrade
 - obveza uređenja i održavanja površine u javnom korištenju te pripadajuće urbane opreme može se odrediti ugovorom između vlasnika čestice i nadležnih tijela.
- (4) Javnu pješačku površinu između čestica A.4. i A.5. potrebno je na primjenjiv način organizirati i urediti prema načelu određenom za površine u javnom korištenju.
 - (5) Za površine u javnom korištenju, kao i javnu pješačku površinu između čestica A.4. i A.5. preporučuje se usklađeno oblikovanje na razini naselja.
 - (6) Pri odabiru završnih obloga pješačkih i kolno-pješačkih površina prednost treba dati završnim oblogama koje su estetski primjerene kontekstu, smanjuju učinak toplinskog otoka te omogućuju procjeđivanje oborinskih voda gdje je to moguće.

6.1.5. Javni gradski promet

Članak 28.

- (1) Za javni autobusni promet predviđa se korištenje intrazonske ceste, sabirne ulice i pristupne ulice u ZONI D stambenog naselja.
- (2) Za javni tramvajski promet predviđa se korištenje intrazonske ceste, u sjevernom dijelu koridora ceste izvan zaštitnog pojasa „južnog kolektora“.
- (3) Za potrebe tramvajskog podsustava planiraju se stajališta uz kolosijek prilagođena niskopodnim tramvajima.
- (4) Pozicije autobusnih i tramvajskih stajališta utvrditi će se razradom projektne dokumentacije javnih prometnih površina, pri čemu je ugibališta na intrazonskoj cesti i sabirnoj ulici moguće predvidjeti i drukčije nego što je predviđeno kartografskim prikazom 2.1. PROMET, sve sukladno nadležnim propisima i općoj koncepciji Plana.
- (5) Preporučuje se razmještaj stajališta na način da se smještaju iza križanja u smjeru vožnje te da zajedničkim dohvatom u zoni petominutnog pješaćenja (400 m) pokrivaju područje obuhvata Plana.
- (6) Stajališta moraju biti povezana s planiranim pješačkim površinama.

6.1.6. Površine javne namjene

Članak 29.

- (1) Kiosci i druge konstrukcije privremenih obilježja na javnoj površini postavljaju se u skladu s odlukom nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave, a prema propisima koji uređuju komunalno gospodarstvo te propisu koji uređuje jednostavne građevine i radove.
- (2) Sadržaji iz stavka 1. ovog članka moraju se postavljati tako da ne ometaju promet pješaka i vozila i njegovu preglednost, ne narušavaju izgled prostora te ne otežavaju održavanje i korištenje javnih građevina i površina.
- (3) Preporučuje se utvrđivanje standarda urbane opreme na razini naselja.

6.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 30.

- (1) Planirane trase elektroničke komunikacijske (EK) mreže prikazane su na kartografskom prikazu 2.2. ELEKTROOPSKRBA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE.
- (2) Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) i povezana oprema prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvat), i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na samostojećim antenskim stupovima.
- (3) Na području obuhvata Plana nema postojeće EKI, osim u manjem dijelu u obliku zračnog voda koji se po potrebi rekonstruira u podzemni vod unutar planiranih koridora ili se ukida.
- (4) EK mreža na području obuhvata izvodi se kroz distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju (EKK) ili postavljanjem EK vodova u tlo. Polaganje kabela elektroničkih komunikacijskih mreža izravno u zemlju dopušteno je samo izvan urbanih područja, tj. u područjima male gustoće naseljenosti. U svim ostalim slučajevima polaganje kabela obavlja se uvlačenjem u cijevi, odnosno gradnjom kabelske kanalizacije.
- (5) Predviđa se izgradnja kabelske kanalizacije do najbliže točke priključenja.
- (6) Broj i veličina zdenaca te točan položaj odredit će se glavnim projektima.
- (7) Uređivanje koridora elektroničke komunikacijske infrastrukture te smještaj komunikacijskih i distribucijskih čvorova ovisit će o planiranom razvoju područja i potrebama operatora elektroničkih komunikacija.
- (8) EKK graditi potrebnim brojem cijevi vodeći računa o svim operatorima, o novim uslugama i o potrebi za rezervnim cijevima, neophodnom servisnom prostoru za održavanje i potrebnim brojem šahtova potrebnih dimenzija. EKK u svim njezinim elementima kao i kapacitet, tip i razrada kabela definirati će se posebnim projektom. Pri paralelnom vođenju te na mjestima križanja s drugim vrstama vodova komunalne infrastrukture obavezno je poštivati minimalne razmake u situativnom i visinskom smislu odnosno vrijednosti određene propisima.
- (9) Omogućuje se postavljanje potrebnih komunikacijsko-distributivnih čvorova kabinetskog tipa (samostojeći ormar odgovarajućih dimenzija) za smještaj opreme elektroničke komunikacijske mreže i uvođenja novih tehnologija koje svojom lokacijom i izgledom moraju biti u skladu s prostorom u koji se ugrađuju. Postavljanje je moguće na površinama javne namjene neposredno uz koridore EKI, i ne smije umanjiti upotrebu površine na koje se postavlja. Veći ormari u pravilu se postavljaju unutar zelenih površina, ne u pojasu prometnice.
- (10) Za razvoj i građenje vodova i mreža i proširenje kapaciteta elektroničkih komunikacija potrebno je prvenstveno koristiti postojeće infrastrukturne koridore i težiti njihovom objedinjavanju u cilju zaštite prostora i sprječavanju neopravdanog zauzimanja novih površina.
- (11) Kabinet-ormarići se postavljaju kao objedinjeni za potrebe više operatora, sukladno načelu zajedničkog korištenja elektroničke komunikacijske infrastrukture.
- (12) Nova elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je

postavom baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata 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 operatora-koncesionara, gdje god je to moguće. Kod lociranja istih potrebno je poštivati posebne propise kojima se štiti zdravlje ljudi i ograničava razina zračenja.

- (13) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama (antenski prihvat) u skladu s posebnim uvjetima tijela i/ili osoba određenim posebnim propisima koji propisuju posebne uvjete gradnje.
- (14) Zabranjuje se postavljanje antenskih prihvata i samostojećih stupova na građevinama javne i društvene namjene (predškolska ustanova). Na javnom području i području povećane osjetljivosti razine elektromagnetskog polja nepokretnog izvora ne smiju prelaziti vrijednosti određene propisima.
- (15) Planirana gustoća baznih stanica bez samostojećeg antenskog stupa utvrđuje se na način da se dimenzioniraju sukladno potrebnom broju korisnika i davatelja usluga.
- (16) Po potrebi unutar zone elektroničke komunikacijske infrastrukture omogućuje se gradnja samostojećeg antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora. Novi rešetkasti antenski stupovi ne mogu se graditi u obuhvatu Plana, već samo samostojeći štapni stupovi (monopoli) visine do 30 m. Iznimno, ukoliko lokacijski uvjeti ne dozvoljavaju izgradnju jednog stupa koji ima takve karakteristike da može primiti sve zainteresirane operatore (visina i sl.) dozvoljava se izgradnja nekoliko nižih stupova koji na zadovoljavajući način mogu pokriti planirano područje signalom.
- (17) Lokacije samostojećih antenskih stupova nisu posebno određene Planom. Njihov smještaj moguć je ukoliko se potreba za njima dokaže kroz projektnu dokumentaciju te uz poštivanje uvjeta nadležnih tijela i posebnih propisa.
- (18) Bazne stanice moraju se graditi sukladno posebnim propisima koji uređuju njihovo postavljanje. Do lokacije baznih stanica obvezno je osigurati kolni pristup i neophodne kabelaške vodove. Gradnja antenskih sustava baznih postaja unutar građevinskih područja veličinom i oblikom ne smije narušiti vizure naselja te krajobraz.
- (19) Prostorna distribucija planiranih samostojećih štapnih antenskih stupova je jedan stup u radijusu od 1000 m. Ova udaljenost vrijedi i kad se novi antenski stup postavlja u odnosu na postojeći.
- (20) Nije dopušteno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojeće državne ceste DC2 i trasa dalekovoda naponskog nivoa 110 kV i više.
- (21) Bazne stanice na samostojećim antenskim stupovima ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 100 m od sakralne zgrade (crkve).
- (22) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju.
- (23) U postojećem radijskom koridoru nije dopuštena gradnja građevina koje bi svojom visinom ugrožavale radijski sustav.

6.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

6.3.1. Energetski sustav

Članak 31.

- (1) Energetski sustav prikazan je na kartografskim prikazima 2.2. ELEKTROOPSKRBA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE i 2.3. PLINOOPSKRBA I TOPLINARSTVO.

6.3.1.1. Elektroenergetski sustav

Članak 32.

- (1) U obuhvatu Plana se planira razvoj distribucijske srednjenaponske 10(20) kV i niskonaponske 0,4 kV kabelske elektroopskrbne mreže te kabelska mreža javne rasvjete. Srednjenaponska mreža planira se prstenasto, na način da je moguće napajanje iz dva smjera.
- (2) Elektroopskrbna mreža i mreža javne rasvjete izvode se podzemnim kabelskim vodovima, a za povezivanje s postojećim zračnim vodovima dopuštena su prijelazna rješenja koja moraju biti sastavni dio konačnog rješenja.
- (3) Koridori za buduće trase elektroenergetske mreže planiraju se u pravilu u zelenoj površini javne namjene ili ispod pješačke ili biciklističke staze.
- (4) Novi 10(20) kV kabeli polažu se u pravilu s jedne strane prometnice, a obostrano se prema potrebi, unutar uličnog profila zbog izvedbe priključaka polažu kabeli 0,4 kV.
- (5) Minimalne udaljenosti između EE kabela i ostalih infrastrukturnih vodova te koridora tramvajske pruge prilikom paralelnog vođenja te međusobnog križanja utvrđuju se sukladno posebnim propisima.
- (6) Nije dopuštena sadnja drveća na udaljenostima manjim od 2,0 m od ruba koridora EE kabela.
- (7) Elektroenergetsku mrežu i javnu rasvjetu moguće je graditi etapno.
- (8) Postojeća niskonaponska mreža 0,4 kV unutar obuhvata Plana koja je izvedena zračno, postupno će se zamjenjivati, prema potrebama i mogućnostima, podzemnom kabelskom mrežom.
- (9) Planira se smještaj sedam novih samostojećih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV kao samostojećih građevina (TS1 – TS7). Lokacije trafostanica prikazane su načelno na kartografskom prikazu te su dopuštena odstupanja u pogledu položaja, a iznimno i broja, ako se potreba za time dokaže projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava. TS1 – TS6 planiraju se unutar novog naselja Jug IV, dok se TS7 planira sjeverno od koridora intrazonske ceste.
- (10) Potrebno je osigurati nesmetani pristup transformatorskim stanicama s javne površine.
- (11) Trafostanice 10(20)/0,4kV mogu biti izvedene kao samostojeće građevine, podzemne građevine ili u sklopu veće građevine druge osnovne namjene, a moraju

biti oblikovane tako da svojim izgledom i položajem odgovaraju cjelokupnom uređenju unutar obuhvata Plana.

- (12) Trafostanice 10(20)/0,4kV podzemnog tipa moguće je graditi na prostorima pješačkih zona ili parkova uz uvjet da lokacija nije podložna sakupljanju velikih količina vode za jakih pljuskova.
- (13) Omogućuje se i građenje novih NN razvodnih ormarića koji mogu biti samostojeći ili ugradbeni unutar građevine. Ormarići se moraju svojim izgledom i lokacijom uklopiti u okolni prostor.
- (14) Građenje javne rasvjete omogućeno je na svim javnim površinama. Sustav javne rasvjete mora biti usklađen s aspekta energetske učinkovitosti te projektiran na način da ne predstavlja izvor svjetlosnog onečišćenja.
- (15) Uređaji za upravljanje i zaštitu pojedinih izvoda javne rasvjete trebaju biti izmješteni iz elektroenergetskih građevina u zasebne ormariće.
- (16) Na južnoj granici obuhvata ovog Plana nalazi se koridor planiranog podzemnog voda KB 110 kV Osijek 2 – Osijek 4.
- (17) Planirana trasa visokonaponskog voda je načelna te ne predstavlja konačan položaj voda. Određuje se zaštićeni pojas za daljnje planiranje unutar kojeg je dopušten pomak trase sukladno uvjetima nadležnog operatora prijenosnog sustava.
- (18) U prostoru planirane trase ne može se, do utvrđivanja točne trase i lokacije, planirati i graditi građevine, izuzev građevina infrastrukture u razini zemlje, sukladno posebnim uvjetima građenja nadležnog operatora prijenosnog sustava.
- (19) Zaštićeni pojas planiranog 110 kV podzemnog voda (tip prijenosnog voda 1x3x110 kV) iznosi 3,5 m obostrano od uzdužne osi (simetrale prijenosnog elektroenergetskog voda).

6.3.1.2. Plinoopskrba

Članak 33.

- (1) Unutar obuhvata Plana nalazi se trasa neaktivnog plinovoda Donji Miholjac - Osijek DN 300 koji je trajno izvan funkcije.
- (2) S obzirom na to da je dio plinovoda Donji Miholjac - Osijek DN 300 trajno izvan funkcije i evidentiran kao neaktivna imovina, na njega se ne primjenjuje nadležnim propisom određena zabrana izgradnje građevina namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi u zaštitnom pojasu od 60 metara (30 metara obostrano od osi plinovoda). No kako cijev plinovoda nije izvađena, trasa neaktivnog plinovoda je prikazana u Planu radi položaja kod buduće izgradnje na tim lokacijama (građevne čestice D.1., D.29., D.30., IS.2., IS.4., Z1.5., Z2.1., K.1.).
- (3) Koridor trase distribucijskog plinovoda planira se unutar javnih površina, u pravilu obostrano u uličnom profilu. Plinovod se u pravilu polaže u zelenim površinama javne namjene ili ispod pješačkih površina.
- (4) Prilikom projektiranja i izvođenja planiranog plinovoda potrebno je u koridoru u horizontalnom odmjeravanju ostvariti međusobnu udaljenost plinovoda od ostalih instalacija minimalno 1,0 m. Udaljenost plinovoda od zidanih ograda, zgrada i ostalih čvrstih objekata ne smije biti manja od 1,0 m. Iznad plinovoda, u pojasu širine 2,0 m lijevo i desno, nije dopuštena sadnja drveća i grmolikog raslinja.

6.3.1.3. Toplinski sustav

Članak 34.

- (1) Omogućuje se opskrba područja obuhvata Plana toplinskom energijom razvojem distribucijske mreže vrelovoda.
- (2) Trasa vrelovoda planira se u koridoru intrazonske ceste, a po potrebi se može graditi i u koridorima ostalih ulica.
- (3) Distribucijsku mrežu vrelovoda u pravilu je potrebno voditi ispod pješačkih i biciklističkih staza te javnih zelenih površina.

6.3.1.4. Obnovljivi izvori energije

Članak 35.

- (1) Planom se omogućuje korištenje obnovljivih izvora energije (sunčeve energije, topline okoliša, topline zemlje i drugih obnovljivih izvora) za proizvodnju električne i/ili toplinske energije za potrebe svih vrsta građevina.
- (2) Dopušta se postavljanje uređaja i opreme za korištenje obnovljivih izvora energije na građevinama i građevnim česticama, sukladno posebnim propisima. Sustave koji koriste energiju sunca moguće je postavljati isključivo na krovove zgrada, rasvjetne stupove i elemente zasjenjenja parkirališta i površina javne namjene.

6.3.2. Vodnogospodarski sustav

Članak 36.

- (1) Vodnogospodarski sustav prikazan je na kartografskom prikazu 2.4. VODOOPSKRBA I ODVODNJA.

6.3.2.1. Vodoopskrba

Članak 37.

- (1) Uz južnu granicu obuhvata Plana, paralelno s „južnom obilaznicom“, položen je južni magistralni vodoopskrbni cjevovod profila DN 500 mm (nodularni lijev). Sjevernom stranom obuhvata, uz djelomično izgrađenu intrazonsku cestu, od Stonske ulice prema istoku, prolazi vodoopskrbni cjevovod DN 225 mm (PEHD). Iz smjera Srijemske ulice do spoja na južni magistralni cjevovod, pruža se vodoopskrbni cjevovod DN 300 mm (ductil) i presijeca obuhvat u smjeru sjever – jug.
- (2) Za održavanje južnog magistralnog vodoopskrbnog cjevovoda DN 500 i vodoopskrbnog cjevovoda DN 300 formiraju se zaštitni koridori ukupne širine 4 m (2 m od uzdužne osi sa svake strane cjevovoda) unutar kojih nije dozvoljena izgradnja, osim izgradnje javnih prometnih površina i ostale infrastrukture.
- (3) Vodoopskrbnu mrežu naselja Jug IV planira se spojiti na produženi (budući) vodoopskrbni cjevovod uz intrazonsku cestu. Omogućava se i planiranje spoja na postojeći cjevovod iz pravca Srijemske ulice. U slučaju većih potreba za vodom može se predvidjeti i spoj na južni magistralni cjevovod.
- (4) Vodoopskrbna mreža je koncipirana na način da prati planirane komunikacijske koridore kako bi se omogućio nesmetan pristup cjevovodima i održavanju istih. Trase

vodoopskrbnih cjevovoda planirane su tako da svim budućim građevinama bude omogućeno priključenje na tehnički najjednostavniji način. Planira se prstenasti sustav, a dužine "slijepih" vodoopskrbnih cjevovoda su ograničene u najvećoj mogućoj mjeri.

- (5) Udaljenosti ostalih infrastrukturnih instalacija (kanalizacija, plin, elektroinstalacije, javna rasvjeta, telekomunikacijski vodovi i dr.) u odnosu na vodoopskrbnu mrežu planiraju se tako da kod paralelnog vođenja budu minimalno 1,0 m, a kod križanja minimalno 0,5 m mjereno od međusobno najbližih vanjskih oboda (ne osno) u horizontalnom odnosno vertikalnom pravcu.
- (6) Slivnici, temelji rasvjetnih stupova i okna ostalih planiranih infrastrukturnih instalacija trebaju biti udaljeni od vodovodne instalacije najmanje 1,0 m mjereno po okomici na uzdužnu os vodovoda do najbližeg vanjskog oboda slivnika/temelja/okna.

6.3.2.2. Odvodnja otpadnih i oborinskih voda

Članak 38.

- (1) Sjevernom stranom obuhvata Plana, uz djelomično izgrađenu intrazonsku cestu (kao i njezin budući nastavak), izveden je glavni cjevovod sustava odvodnje Osijek – južni kolektor profila 310/280 cm.
- (2) Za održavanje južnog kolektora 310/280 cm formira se zaštitni koridor ukupne širine najmanje 24 m odnosno 10 m od vanjskog ruba cjevovoda sa svake strane. Unutar zaštitnog koridora nije dozvoljena izgradnja, osim izgradnje javnih prometnih površina i to uz uvjet da se specijalnim vozilima za čišćenje omogućuje pristup kontrolnim oknima radi održavanja i čišćenja južnog kolektora. Tramvajska pruga planirana je izvan zaštitnog koridora za održavanje južnog kolektora.
- (3) Odvodnja otpadnih voda na prostoru Plana planirana je kao razdjelni sustav, odnosno kanalizacijska mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda je odvojena od mreže za odvodnju oborinskih otpadnih voda.
- (4) Kanalizacijska mreža za sanitarne otpadne vode planira se kao zatvoreni sustav unutar javnih površina te se planira spojiti na južni kolektor.
- (5) Sanitarne otpadne vode moraju se ispuštati u sustav javne odvodnje, a oborinske vode se mogu prikupljati na vlastitoj građevnoj čestici u spremnike i ponovno upotrebljavati za zalijevanje zelenih površina i druge svrhe ili se odvoditi zasebnim sustavom odvodnje oborinskih voda i kontrolirano ispuštati u melioracijske/komunalne kanale.
- (6) Oborinske vode planiraju se odvoditi odvojenim sustavom do odgovarajućeg zasebnog recipijenta koji nije povezan s mrežom za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, uz mogućnost zadržavanja, pročišćivanja, ponovnog korištenja i kontroliranog ispuštanja u sustav oborinske odvodnje odnosno kanalsku mrežu, sukladno uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- (7) Na području obuhvata Plana odvodnja oborinskih voda vezana je uz postojeću kanalsku mrežu koju čine kanal Šećerana i kanal Bikara. Kanal Šećerana prikuplja vode s dijela površina južno od obilaznice te ih odvodi u kanal Bikaru. Na križanju s obilaznicom postoji cijevni propust. Kanal Bikara prikuplja vodu s područja obuhvata Plana te je odvodi u kanal Tufek južno od obilaznice, a na križanju s obilaznicom nalazi se cijevni propust.

- (8) Odvodnja oborinskih voda se planira putem sustava iz prethodnog stavka koji se može prilagoditi planiranim sadržajima.
- (9) Sadržaji uz kanalsku mrežu planiraju se na način da se uz kanal osigurava pojas za održavanje širine 3,0 m obostrano od ruba kanala, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnog tijela.
- (10) Prilikom formiranja građevnih čestica koje graniče s melioracijskim ili komunalnim kanalom, rub čestice potrebno je odmaknuti najmanje 3,0 m od ruba kanala. Prilikom formiranja potrebno je uskladiti planirane čestice sa stanjem u naravi. Moguća su i drugačija rješenja uz suglasnost nadležnog javnog tijela.
- (11) Melioracijske kanale u obuhvatu Plana treba prenamijeniti u komunalne kanale te ih je potrebno redovito održavati primjereno načinu korištenja.
- (12) Postojeće i evidentirane trase melioracijskih i komunalnih kanala odnosno kanalske mreže oborinske odvodnje potrebno je provjeriti kroz projektnu dokumentaciju te ih, ovisno o stvarnom stanju i funkciji u sustavu odvodnje, zadržati, urediti, rekonstruirati, izmjestiti, kanalizirati i uklopiti u planirani sustav odvodnje oborinskih voda, sukladno uvjetima nadležnog javnog tijela.
- (13) Na mjestima križanja planiranih prometnica, pješačkih i biciklističkih staza te drugih zahvata s postojećim kanalima dopušta se izvedba cijevnih propusta, mostova ili drugih tehničkih rješenja kojima se osigurava kontinuitet protočnosti kanala, sukladno hidrauličkom proračunu i uvjetima nadležnog javnog tijela.
- (14) Dimenzioniranje kanala i cijevnih propusta potrebno je odrediti hidrauličkim proračunom u fazi izrade projektne dokumentacije, na način da se osigura potreban protjecajni profil i nesmetano funkcioniranje sustava odvodnje.
- (15) Kanalizacijska mreža planira se na način da se omogući jednostavno održavanje i priključenje budućih građevina. Kanalizacijski cjevovodi vode se u pravilu unutar komunikacijskih koridora, uz ograničavanje duljina pojedinih dionica kako bi se izbjegle prevelike dubine kanalizacijskih vodova.
- (16) Udaljenosti ostalih infrastrukturnih instalacija (vodovod, plin, elektroinstalacije, javna rasvjeta, telekomunikacijski vodovi i dr.) u odnosu na kanalizacijsku mrežu planiraju se tako da kod paralelnog vođenja budu minimalno 1,0 m, a kod križanja minimalno 0,5 m mjereno od međusobno najbližih vanjskih oboda (ne osno) u horizontalnom odnosno vertikalnom pravcu.
- (17) Slivnici, temelji rasvjetnih stupova i okna ostalih planiranih infrastrukturnih instalacija trebaju biti udaljeni od kanalizacijske mreže najmanje 1,5 m mjereno po okomici na uzdužnu os kanalizacijskog cjevovoda do najbližeg vanjskog oboda slivnika/temelja/okna.
- (18) Projektiranjem i izvođenjem radova ne smije se poremetiti postojeći i planirani režim odvodnje uređenih javnih površina, a ponajviše zbog povezanosti sustava s „Bajerom“ na Jugu IV.
- (19) Prilikom realizacije pojedinačnih zahvata, zaštita voda provodi se sukladno posebnim propisima iz područja voda i zaštite okoliša, putem vodopravnih akata te postupka ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš i procjene utjecaja na okoliš sukladno važećim propisima iz područja zaštite okoliša, kada je to propisano posebnim propisima.

7. Uvjeti uređenja i opreme javnih i zaštitnih zelenih površina

Članak 39.

- (1) Javne zelene površine – javni park (Z1) i park-šuma (Z2) te zaštitne zelene površine (Z) utvrđene su i ucrtane na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA.
- (2) Osnovni uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina dani su u poglavlju 1.1.
- (3) Najmanje 50% površine javnog parka mora biti ozelenjeno i hortikulturno uređeno, s posađenim visokim zelenilom, a pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 30% površine javnog parka. U ostatku površine mogu se predvidjeti staze, igrališta i ostali dopušteni prateći sadržaji.
- (4) Najmanje 80% površine park-šume mora biti ozelenjeno, uređeno i održavano pod visokim zelenilom, uz formiranje šumskog sklopa i razvoj prirodnih krajobraznih obilježja.
- (5) Zaštitne zelene površine moraju biti u najvećem dijelu ozelenjene pri čemu je obvezna sadnja i visokog zelenila.
- (6) Pri uređenju svih zelenih površina potrebno je koristiti pretežito autohtone i klimatskim uvjetima prilagođene biljne vrste te, gdje je god to moguće, zadržati i uklopiti postojeća kvalitetna stabla i vegetaciju.
- (7) U javnim parkovima dopuštena je i izgradnja skloništa, poluukopanih ili ukopanih, uz obvezu krajobraznog uređenja površine iznad skloništa na način da se uklopi u okolni prostor.
- (8) Paviljoni u javnom parku mogu imati pojedinačnu površinu od najviše 30 m². Omogućuje se najviše jedan paviljon po pojedinom javnom parku.
- (9) Zelene odnosno krajobrazno uređene površine planiraju se i unutar koridora javnih prometnih površina te na javno dostupnim dijelovima pojedinih građevnih čestica, sukladno detaljnijim uvjetima za površine/građevine pojedinih namjena.

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

Članak 40.

- (1) Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže NATURA 2000.
- (2) Na području obuhvata Plana nema identificiranih građevina kulturno-povijesne baštine, odnosno nema katastarskih čestica koje su upisane u registar kulturnih dobara, kao ni prostora kulturno-povijesnih cjelina.
- (3) Obuhvat Plana graniči s k.č.br. 9966/1 i 9966/2 k.o. Osijek, na kojima se nalazi zaštićeno pojedinačno kulturno dobro „Židovsko groblje“, Južno predgrađe - Rješenje, KLASA: UP/I-612-08/15-06/0114, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-15-1, od 27.5.2015., upisano u Registar kulturnih dobara RH pod rednim brojem Z-6547.
- (4) Na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prikazan je obavezni zaštitni zeleni pojas u širini od 20,0 m od čestice iz prethodnog stavka. U zoni obaveznog zaštitnog zelenog pojasa propisuje se sadnja visokog zelenila, a pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 80% površine zaštitnog zelenog pojasa.

- (5) Svi zahvati u neposrednoj blizini groblja moraju se projektirati i izvoditi tako da ne narušavaju njegovu izolaciju, vizualni dojam i memorijalni karakter.
- (6) U pojasu širine najmanje 50,0 m od granice groblja ne dopušta se gradnja ni intervencije koje bi narušile vizuru, pristup ili ambijent groblja. Sve nove građevine u blizini groblja prilagođavaju se visinom, mjerilom i oblikovanjem kako bi se očuvala dominantnost i dostojanstvo spomeničke cjeline.
- (7) Zahvati na čestici poslovne namjene (K) podliježu prethodnom mišljenju nadležnog konzervatorskog ureda.
- (8) Na predmetnom području do sada nisu uočeni arheološki nalazi ili arheološko nalazište, no šire gradsko područje bogato je arheološkim nalazištima kojima nije precizno poznata rasprostranjenost i datacija. Radi daljnje identifikacije i otkrivanja mogućih nalazišta na području obuhvata Plana, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti mjere zaštite prostora.
- (9) Ukoliko se na području obuhvata Plana, prilikom obavljanja bilo kakvih zemljanih ili građevinskih radova, naiđe na arheološke nalaze ili nalazište, radove je potrebno prekinuti i bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski ured.

9. Gospodarenje otpadom

Članak 41.

- (1) Gospodarenje otpadom na području obuhvata Plana provodi se sukladno posebnom propisu.
- (2) Na području obuhvata Plana potrebno je predvidjeti organizirano prikupljanje i odvoženje komunalnog otpada.
- (3) Na vlastitim građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj kućnog spremnika), u sklopu osnovne zgrade ili kao poseban prostor ili pomoćnu građevinu. Ovaj prostor treba biti pristupačan s javne prometne površine i zaklonjen od izravnoga pogleda s ulice, arhitektonski oblikovan i usklađen s oblikovanjem ostalih zgrada na čestici.
- (4) Za višestambenu zgradu spremište za tipske kante/kontejnere za otpad mora imati površinu od najmanje 0,5 m² po stanu veličine do 60 m² i 0,75 m² po stanu veličine preko 60 m².

10. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 42.

- (1) Organizacija i namjena površina u Planu predviđena je integralno s planiranjem sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.
- (2) Mjere zaštite okoliša i sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provode se sukladno važećim strateškim i planskim dokumentima, posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim Planom.
- (3) Obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš i ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš određena je za zahvate utvrđene posebnim propisom.

- (4) Na području obuhvata ne planiraju se djelatnosti koje predstavljaju potencijalnu opasnost od onečišćenja tla, vode ili zraka.
- (5) Radi smanjenja svjetlosnog onečišćenja vanjsku rasvjetu prometnica, javnih površina i drugih otvorenih prostora potrebno je izvesti zatvorenim, zasjenjenim i energetske učinkovitim svjetiljkama.

10.1. Zaštita voda

Članak 43.

- (1) Zaštita voda provodi se:
 - planiranjem razdjelnog sustava odvodnje (sanitarne i oborinske otpadne vode) i nepropusnog sustava kanalizacije
 - omogućavanjem prikupljanja i korištenja oborinske vode za tehničke potrebe, uključujući zalijevanje zelenih površina.

10.2. Zaštita prirode

Članak 44.

- (1) Zaštita prirode provodi se:
 - kroz očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti s obvezom korištenja zatečenog biljnog fonda i upotrebe autohtonih biljnih vrsta prilikom krajobraznog uređivanja prostora
 - omogućavanjem korištenja obnovljivih izvora energije
 - primjenom mjera zaštite prirode propisanih ovim Planom.
- (2) Uklanjanje prirodnog vegetacijskog pokrova (travnjačke, grmolike i šumske vegetacije), tijekom pripreme terena i radova na prostoru oko „Bajera“, u obuhvatu Plana, dopušteno je izvoditi izvan razdoblja sezone gniježđenja ptica od 1. kolovoza do 31. ožujka.

10.3. Zaštita od buke

Članak 45.

- (1) Područje ugroženo bukom prikazano je na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.
- (2) Prema „južnoj obilaznici“ planirana je zaštitna zelena površina (Z) kako bi se učinci buke sveli na najmanju moguću mjeru. Iako je „južna obilaznica“ izvan obuhvata Plana, preporučuje se razmotriti izvedbu dodatnih mjera zaštite od buke, uključujući i izgradnju bukobrana na dijelovima trase gdje oni nisu izvedeni.
- (3) Za područja povećane izloženosti buci potrebno je provoditi odgovarajuće mjere zaštite od buke, uključujući primjenu materijala odgovarajućih zvučno-izolacijskih svojstava kod gradnje građevina, pravilno pozicioniranje građevina te formiranje zaštitnih zelenih pojaseva i drugih zaštita uz izvore buke, osobito uz prometnice većeg prometnog opterećenja.
- (4) Prilikom izvođenja radova potrebno je pridržavati se dopuštenih razina buke propisanih posebnim propisima.

11. Mjere i uvjeti zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Članak 46.

- (1) Svi zahvati u prostoru trebaju biti sukladni Zakonu o sustavu civilne zaštite, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva, važećoj Strategiji upravljanja rizicima od katastrofa, Procjeni rizika od velikih nesreća za područje Grada Osijeka, Zakonu o zaštiti od požara, te drugim važećim propisima iz navedenih područja u vrijeme planiranja i izvođenja zahvata.
- (2) Prema raspoloživim podacima i važećim planskim podlogama, područje obuhvata Plana nije ugroženo poplavama te na njemu nisu evidentirana klizišta, odroni ni područja nestabilnog tla.
- (3) Mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća propisane su posebnim aktima Grada Osijeka koji su doneseni na temelju posebnih propisa.
- (4) Prilikom planiranja, projektiranja i gradnje potrebno je voditi računa o mogućim učincima klimatskih promjena te rizicima povezanima s pojavom oluja i drugih nepovoljnih vremenskih prilika te primjenjivati mjere prilagodbe sukladno posebnim propisima i stručnim smjernicama.
- (5) Planom su predviđene sljedeće mjere zaštite od požara i potresa:
 - mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
 - osiguranje sigurnosnih udaljenosti između građevina te njihovo požarno odjeljivanje
 - osiguranje pristupa i operativnih površina za pristup i rad vatrogasnih vozila
 - osiguranje dostatnih izvora vode za gašenje požara.
- (6) Za područje gdje se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina te građevina javne i društvene namjene, potrebno je izvršiti geomehnička ispitivanja terena.

11.1. Zaštita od potresa

Članak 47.

- (1) Obuhvat Plana nalazi se u području vršnog ubrzanja temeljnog tla 0,10-0,12 g, što odgovara VII. stupnju intenziteta potresa prema europskoj ljestvici EMS-98. Navedeno je potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. U svrhu učinkovite zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

11.2. Zaštita od požara

Članak 48.

- (1) Prilikom svih intervencija u prostoru obavezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.
- (2) Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primijenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama određenim prema posebnom propisu.
- (3) Radi omogućavanja gašenja požara na građevini i otvorenim površinama, kao i mogućnosti spašavanja osoba iz građevine, potrebno je osigurati vatrogasne pristupe sukladno posebnim propisima te prilikom gradnje vodoopskrbne mreže izvesti hidrantsku mrežu s potrebnim količinama vode za gašenje požara. Vanjske hidrante potrebno je postavljati na međusobnim udaljenostima određenim posebnim propisima.

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

Članak 49.

- (1) Prema dokumentu „Procjena rizika od velikih nesreća za područje grada Osijeka“ (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/18), dio obuhvata Plana nalazi se unutar područja mogućeg utjecaja tehničko-tehnološke nesreće u postrojenju HEP – Toplinarstvo d.o.o., Pogon Osijek, (eksplozija ili zapaljenje spremnika lož ulja), u radijusu od 2800 m.
- (2) U svrhu zaštite kritične infrastrukture i okolnih površina potrebno je pri planiranju i gradnji poštivati zaštitne koridore infrastrukturnih sustava te druga ograničenja utvrđena posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

11.4. Sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva te mjere koje omogućavaju učinkovitije provođenje mjera civilne zaštite

Članak 50.

- (1) Raspored građevina za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovisi o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.
- (2) Skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva grade se sukladno posebnim propisima.
- (3) Po potrebi je dopušteno postavljanje uređaja sustava javnog uzbunjivanja stanovništva sukladno uvjetima nadležnog tijela civilne zaštite.
- (4) Planiranim sustavom javnih prometnih i drugih javnih površina omogućuje se evakuacija i pristup žurnih službi u slučaju katastrofa i velikih nesreća.
- (5) Ostale mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

12. Mjere provedbe plana

Članak 51.

- (1) Zahvati u prostoru unutar obuhvata Plana provode se uz izdavanje odgovarajućih akata za provedbu prostornog plana i/ili akata za građenje te parcelaciji zemljišta sukladno Planu.
- (2) Razgraničenja površina svih namjena te parcelacija građevnih čestica u skladu su s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:2000 i aktualnog stanja (točnosti) digitalnog katastarskog plana te podliježu manjim korekcijama sukladno detaljnijoj geodetskoj izmjeri i/ili projektno-tehničkim rješenjima infrastrukturnih površina.
- (3) Osim manjih korekcija opisanih u prethodnom stavku, od parcelacije utvrđene grafičkim dijelom Plana može se odstupiti i u sljedećim slučajevima koji se neće smatrati protivnima Planu:
 - unutar granica površine pojedine javne namjene moguće je formirati i više građevnih čestica (kao i zadržati pojedina postojeća razgraničenja čestica)
 - unutar granice površine poslovne namjene moguće je formirati više građevnih čestica, pri čemu svaka čestica mora imati površinu od najmanje 5000 m².
- (4) Dijelovi trasa ulične mreže i infrastrukturnih sustava izvan obuhvata Plana određuju se na temelju odredbi važećeg prostornog plana šireg područja.
- (5) Postojeće građevine čija je namjena protivna Planom utvrđenoj namjeni mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada, što podrazumijeva sljedeće:
 - 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, kupaonica) do najviše 6 m² neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije
 - gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture sukladno uvjetima nadležnih javnopravnih tijela te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
 - uređenje postojeće građevne čestice izvan granica planiranih površina infrastrukturne namjene.
- (6) Planom se propisuje obveza provođenja javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja za dječji vrtić na površini javne i društvene namjene – predškolska (D4). Kapacitet će se odrediti prema normativima na osnovi posebnih zakona i standarda te će zajedno s ostalim uvjetima za projektiranje koji nisu propisani Planom biti propisan natječajnim programom.
- (7) Obuhvat natječaja iz prethodnog stavka utvrđen je i ucrtan na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.
- (8) Omogućuje se provedba javnih natječaja i na drugim površinama u obuhvatu Plana.
- (9) Natječaji iz ovog članka provode se u skladu s posebnim propisom.