

ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

NOSITELJ IZRADE: GRAD OSIJEK

PLAN: DETALJNI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKE ČETVRTI - JUG
- KONAČNI PRIJEDLOG

BROJ PLANA: 15/2002.

STRUČNI IZRAĐIVAČ: ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

STRUČNI TIM: ZLATICA ŠKARIĆ, dipl.ing.arh. - koordinator plana
BOŽIDAR DUJMOVIĆ, dipl.ing.grad.
ZVONIMIR VIDUKA, dipl.ing.elekt.
JOSIP RUKOVANSKI, dipl.ing.stroj.
DAMIR DELALIĆ, dipl.ing.stroj.

TEHNIČKA SURADNJA: TANJA MILIĆ, arh.teh.
MIRA ZOVKO, grad.teh.

**POMOĆNIK
DIREKTORA
ZA PROSTORNO
PLANIRANJE I
PROJEKTIRANJE:** Mr. VLATKO DUSPARIĆ, dipl.ing.arh.

U Osijeku, ožujak 2003. godina

DIREKTOR:
NIKOLA ŠKARO, dipl.iur.

ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

NOSITELJ IZRADE: GRAD OSIJEK
PLAN: DETALJNI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKE ČETVRTI - JUG
- NACRT PRIJEDLOGA
BROJ PLANA: 15/2002.
STRUČNI IZRAĐIVAČ: ZAVOD ZA URBANIZAM I IZGRADNJU d.d. OSIJEK

SADRŽAJ PLANA:

A/ TEKSTUALNI DIO

- I - OBRAZLOŽENJE PLANA
- II - ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B/ GRAFIČKI DIO

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

DETALJNI PLAN UREĐENJA INDUSTRIJSKE ČETVRTI - JUG

I. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana.

Prostor obuhvaćen detaljnim planom površine je 12,38 ha, ograničen sa sjevera produženom Divalentovom ulicom, s istoka produženom Krbavskom ulicom i prostorom petlje (spoj s Južnom obilaznicom) s juga koridorom Južne obilaznice i zone eksproprijacije (južni kolektor i magistralni vodovod), te sa zapada dijelom novoplaniranom parcelom poslovne - pretežito trgovačke namjene, a dijelom novoplaniranom prometnicom približno paralelnom s produženom Krbavskom ulicom.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

Prostor obuhvaćen planom jedna je od faza planiranja i razvoja područja grada uz Južnu obilaznicu. Prostor je slobodan i neizgrađen te se upotrebljava kao voćnjak, poljoprivredna proizvodnja i slično.

Posebnih ambijentalnih vrijednosti prostor obuhvaćen planom nema.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

Prostor obuhvaćen planom trebao bi biti dobro prometno povezan s ostalim dijelovima grada Trpimirovom ulicom i Južnom obilaznicom izgradnjom novoplaniranih ulica - produžetak Divalentove ulice i novoplanirane ulice paralelne s produženom Divalentovom ulicom.

Telekomunikacijske i komunalne infrastrukture u obuhvatu plana nema osim zračnog visokonaponskog dalekovoda, koji će biti potrebno izmjestiti i kablirati.

Ipak, mogućnost opremanja infrastrukturom je dobra zbog blizine postojeće infrastrukture, koja se nalazi u koridoru Trpimirove ulice (magistralni plinovod, vodovod, visokonaponski dalekovod), južno od obuhvata plana uz Južnu obilaznicu - zona eksproprijacije (južni kolektor i vodovod) te sjeverno i istočno od obuhvata plana na prostoru s postojećom izgradnjom (vodovod, magistralni plinovod, odvodnja).

Telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža u obuhvatu plana logično se nastavlja na postojeće mreže te mreže predviđene DPU-om dijela Industrijske četvrti.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Prostor za koji se izrađuje plan nalazi se na području koje je obuhvaćeno GUP-om grada Osijeka.

U pogledu namjene za prostor je predviđena namjena:

- 1 - mješovita namjena

Izmjenama i dopunama GUP-a grada Osijeka ("Sl.Glasnik" 1/02.) članak 8. omogućena je gradnja, između ostalog, i objekata javne namjene na građevinskim parcelama većim od 1 ha, što se utvrđuje DPU-om.

U pogledu režima uređivanja prostora na prosturu obuhvaćenom planom predviđen je oblik intervencije:

- D - izgradnja na novim prostorima.

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Neizgrađen prostor, s mogućnošću dobrog prometnog povezivanja i infrastrukturne opremljenosti u neposrednoj blizini (uz naknadni lokalni razvoj prema detaljnom planu) pruža dobre mogućnosti za razvoj i uređenje prostora.

Blizina postojanja osnovne škole sa slobodnim kapacitetima te nekoliko srednjih škola, novoplaniranog sportsko-rekreacijskog kompleksa "Gradski vrt", te radnih i javnih sadržaja mogu osigurati kvalitetne prostore za razvoj:

- stanovanja u višestambenim građevinama sa svim pozitivnim nasljeđem takovog stanovanja u gradu Osijeku (Zagrebačka ulica, Keršovanijeva ulica)
- prometa (tramvaj i dobre kolne prometnice).

Dobra prometna povezanost, pogotovo s europskim koridorom VC i aerodromom Klisa preko Južne obilaznice usmjerili su zahtjeve velikih trgovačkih centara, distributivnih uslužnih i sličnih sadržaja za ovim prostorom.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Detaljnim planom prostornog uređenja utvrđena je namjena, uvjeti i način gradnje te uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina uvažavajući i sprečavajući moguća nepovoljna djelovanja na okoliš.

Godišnjim programom utvrditi će se etapnost izvođenja i uređenja površina, što je za detaljni plan dobra osnovica.

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

- formiranje koridora produžetka Divalentove ulice (nastavak od Krbavske ulice na zapad)
- formiranje koridora južno od produžetka Divalentove ulice
- formiranje koridora produžetka Krbavske ulice, koji služi kao gospodarski pristup za parcele gospodarske namjene - proizvodne - pretežito trgovačke (koridor se nalazi izvan obuhvata plana)
- izgradnja komunalne infrastrukture

2.2. Detaljna namjena površina

Detaljna namjena površina utvrđena je u graf. prilogu br. 1.

Utvrđene su slijedeće namjene po površinama:

- stambena namjena
- gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka
- površine infrastrukturnih sustava

Za svaku pojedinu parcelu utvrđena je detaljna namjena s odgovarajućom oznakom i u suglasju s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/1998.g.).

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

2.2.1.1. Namjena

NAMJENA	POVRŠINA (m ²)	% UKUPNE POVRŠ. OBUHVATA
stambena (S-1 do S-21)	29.723,08	24,02

poslovna - pretežito trgovačka (K2-1 do K2-5)	70.120,24	56,65
površine infrastrukturnih sustava (IS-1 do IS-7)	23.930,57	19,33
UKUPNO:	123.773,89	100 %

2.2.1.2. Korištenje prostora

- GUSTOĆA STANOVANJA

a) netto

$$G_{st} = \text{br. stanovnika}^1 / \text{zbroj površ. građ. čestica za stamb. građ.}^2$$

$$G_{st} = 900/29.723,08 = 0,0303 \text{ st/m}^2 = 303 \text{ st/ha}$$

b) ukupno neto

$$G_{nst} = \text{br. stanovnika/ zbroj površ. građ. čest. za stamb. građ. i prateće stamb.funkcije}^3$$

$$G_{nst} = 900/29.723,08+12.613,06 = 0,0213 \text{ st/m}^2 = 213 \text{ st/ha}$$

c) brutto

$$G_{bst} = G_{nst} + \text{br. stanovnika/ šire stamb. funkcije}^4$$

$$G_{bst} = G_{nst} = 213 \text{ st/ha}$$

- GUSTOĆA STANOVNIŠTVA

$$G_{ust} = \text{br. stanovnika/ površ. obuhvata prostornog plana}$$

$$G_{ust} = 900/12,38 = 72,7 \text{ st/ha}$$

2.2.1.3. Način korištenja i uređenja površina

br. građ. čestice	A=izgrađena. povr. zemlj. pod građ. (m ²)	B=ukupna površina građ. čestice (m ²)	k _{ig}
S-1	1.206,17	1.742,92	0,69
S-2	573,15	1.061,24	0,54
S-3	794,63	1.654,43	0,48
S-4	813,39	1.722,99	0,47
S-5	861,45	1.411,52	0,61
S-6	601,47	1.057,11	0,57
S-7	882,31	1.456,84	0,61
S-8	599,93	1.153,90	0,52
S-9	808,98	1.678,38	0,48
S-10	786,32	1.604,23	0,49
S-11	1.220,21	1.762,05	0,69
S-12	1.118,90	1.533,37	0,73

¹ Broj stanovnika izračunat je na osnovi prosječnog broja članova obitelji 3,2 i prosječne veličine stambene jedinice 60-70 m²

² Građevinske čestice za stambene građevine su S-1 do S-21

³ Građevinske čestice prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine, dječja igrališta i sl.) su IS-1 (dio), IS-2 (dio), IS-3, IS-4 (dio), IS-8

⁴ Građevinske čestice šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, zdravstvene i predškolske ustanove, škole, rekreacija i sl.) nisu zastupljene obuhvatom plana

S-13	532,68	887,74	0,60
S-14	745,68	1.331,61	0,56
S-15	745,68	1.283,61	0,58
S-16	891,74	1.478,30	0,60
S-17	939,91	1.566,74	0,60
S-18	543,68	931,70	0,58
S-19	756,67	1.397,55	0,54
S-20	756,67	1.397,55	0,54
S-21	1.153,87	1.609,30	0,72
K2-1	1.729,12	3.257,19	0,53
K2-2	1.737,39	3.315,26	0,52
K2-3	9.685,61	17.599,22	0,55
K2-4	19.793,47	40.300,63	0,49
K2-5	2.327,16	5.647,94	0,41
IS-7	80,00	80,00	1,00
IS-8	48,00	48,00	1,00
		UKUPNO k_{ig} :	16,70

k_{ig} = koeficijent izgrađenosti = A/B

- GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI

$$G_{ig} = \sum k_{ig} / \text{zbroj grad. čestica} = 16,70/27 = 0,62$$

$$G_{igdo} = \sum k_{ig} / \text{zbroj parcela} = 16,70/34 = 0,49$$

- KOEFICIJENT ISKORIŠTENOSTI

br. grad. čestice	C=ukupna (brutto) ⁵ izgr.površ. grad. (m ²)	B=ukupna površina grad. čestice (m ²)	k_{is}
S-1	3.901,82	1.742,92	2,24
S-2	1.827,15	1.061,24	1,72
S-3	2.314,63	1.654,43	1,40
S-4	2.333,39	1.722,99	1,35
S-5	3.657,96	1.411,52	2,59
S-6	2.316,98	1.057,11	2,19
S-7	3.813,09	1.456,84	2,62
S-8	1.853,93	1.153,90	1,61
S-9	2.328,98	1.678,38	1,39
S-10	2.306,32	1.604,23	1,44
S-11	3.985,63	1.762,05	2,26
S-12	3.819,12	1.533,37	2,49
S-13	1.786,68	887,74	2,01
S-14	2.265,68	1.331,61	1,70
S-15	2.265,68	1.283,61	1,70
S-16	3.855,02	1.478,30	2,61
S-17	4.044,47	1.566,74	2,58
S-18	1.797,68	931,70	1,93
S-19	2.276,67	1.397,55	1,63

⁵ Ukupna (bruto) izgrađena površina građevine obuhvaća površine prizemlja, katova i 80% površine potkrovlja.

S-20	2.276,67	1.397,55	1,63
S-21	3.878,07	1.609,30	2,41
K1-1	5.187,36	3.257,19	1,59
K1-2	5.212,17	3.315,26	1,57
K1-3	29.056,83	17.599,22	1,65
K2-4	59.380,41	40.300,63	1,47
K2-5	6.981,48	5.647,94	1,24
IS-7	80,00	80,00	1,00
IS-8	48,00	48,00	1,00
		UKUPNO k_{is}	51,09

k_{is} = koeficijent iskorištenosti = C/B

$$k_{is} = \sum k_{is} / \text{zbroj građ.čestica} = 51,09/27 = 1,89$$

$$k_{is} = \sum k_{is} / \text{zbroj parcela} = 51,09/34 = 1,50$$

- BROJ ETAŽA GRAĐEVINE

- stambene građevine (parcele broj S-1 do S-21) zadane su obaveznim brojem etaža,
- ostale parcele zadane su s max. brojem etaža

Broj etaža građevine vidljiv je iz grafičkog priloga br. 4 - UVJETI GRADNJE

- VISINA GRAĐEVINE

- građ. stambene namjene (parcele S-1 do S-21) zadane su max. visinom građevine od 7,00 m
- pomoćne građevine na parcelama stambene namjene zadane su max. visinom vijenca 3,20 m.
- građevina poslovne namjene (parcele K2-1 do K2-5) zadane su max. visinom 14,0 m
- građ. trafostanica (parcele IS-7 i IS-8) zadane su max. visinom građevine od 6,0 m

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna mreža

Prometna mreža prezentirana u ovom DPU nastavak je i u funkcionalnom je jedinstvu s mrežom iz DPU-a "Dijela Industrijske četvrti". Oslonac mreže čine longitudinalne, nastavak produžetka Divaltove ulice i nastavak južne intrazonske ulice koja trasirana paralelno s Južnom obilaznicom (D2) povezuje naselja i komplekse JUG II, JUG IV, JUG I, Uske njive, Gradski vrt do naselja istočno od "Tekosa". Između ovih longitudinala blokove razdvajaju transversalne sabirno-stambene ulice. Gabariti uličnih profila, smještaj vozničkih, parkiranih, pješačkih i biciklističkih staza kao i položaj tramvajskih kolosjeka u kolniku Divaltove su u ovom DPU logično - preuzeti iz DPU dijela "Industrijske četvrti", uz iznimke koje se dalje komentiraju.

Za prostor južno od spomenute intrazonske ulice pojavili su se kao korisnici trgovački centri "Baumax" i "Metro". Za njihove potrebe i radi procjene njihova uticaja na okolni prostor izrađena je "Studija prostornog uređenja južnog dijela Industrijske četvrti u Osijeku (ZUIIO, br. 15/01 iz studenog 2001.g.) kojom je - među ostalim - konstatirana potreba proširenja kolnika ove ulice na četiri trake.

Izvan granica ovog plana ostala je i zajednička pristupna cesta parcelama K2-4 i K2-5 te se i njen profil donosi u istom grafičkom prilogu kao preporučeni.

Poseban komentar u ovom planu zaslužuje i zahtjev "Metro-Cash&Carry" d.o.o. upućen Hrvatskim cestama d.o.o. za odobrenjem ulaza na vlastitu parcelu direktno sa sjeverozapadne petlje čvora ceste D2 i cesta D7-D518 (čvorište "Klajnova"):

- u svom mišljenju (načelno povoljnom ali uz određene ograde), Hrvatske ceste istakle su da je priključak moguć ... "ako se sa takovim rješenjem ulaza usaglasi tijelo državne uprave nadležno za poslove prostornog uređenja i nadležno ministarstvo (pomorstva, prometa i veza - op.pis.) te izda odgovarajuću lokacijsku i građevnu dozvolu. Kako prethodno predstavlja objekciju koja počiva na važećim Zakonima te se zahtjevani prilaz (koji je inače lociran van granica zahvata ovog plana) označava na grafičkom prilogu list br. 4 - UVJETI GRADNJE ovog plana kao "uvjetan" te za njegovu izgradnju investitorima pribaviti lokacijsku dozvolu i odgovarajuću prometnu i projektnu dokumentaciju na koju treba ishoditi građevinsku dozvolu. Promet u mirovanju je za stambene blokove i građevine mješovite namijene riješen bočnim parkiranjem uz ulice, a ostali ga korisnici prostora moraju riješiti u okvirima vlastitih parcela prema standardima i normativima važećeg GUP-a.

2.3.2. Telekomunikacijska mreža

Za priključenje pojedinih građevina na telekomunikacijsku mrežu osiguran je koridor za polaganje telekomunikacijskih kabela, odnosno telekomunikacijske kanalizacije.

2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža

2.3.3.1. Elektroenergetska mreža i javna rasvjeta

U koridoru za infrastrukturu predviđene su sljedeće instalacije iz područja elektroenergetike:

- instalacija visokonaponskog razvoda
- instalacija niskonaponskog razvoda

Osim instalacija predviđeno je i postavljanje novih trafostanica za potrebe novoplaniranih građevina.

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

2.3.3.2. Plinovod i vrelovod

Novoplanirano stanje plinovoda povezuje se na DPU dijela Industrijske četvrti, te se planiraju ogranci za planirane građevine u koridoru zahvata plana. Planom je omogućeno i povezivanje na postojeći plinovod u Trpimirovoj ulici van koridora obuhvata.

Dimenzije plinovoda i ostala tehnička rješenja biti će dani u glavnim i izvedbenim projektima koji nisu predmet ovog plana.

Novoplanirano stanje vrelovoda povezuje se na magistralni vrelovod u Drinskoj ulici Industrijske četvrti, koji je van koridora zahvata plana, te se planiraju ogranci za planirane građevine u koridoru zahvata plana.

Dimenzije vrelovoda i ostala tehnička rješenja biti će dani u glavnim i izvedbenim projektima koji nisu predmet ovog plana.

2.3.3.3. Vodoopskrba i odvodnja

Na prostoru koji obuhvaća DPU "Industrijska četvrt - jug" ne postoji vodovodna mreža. Cilj detaljnog plana uređenja ovog prostora je omogućiti budućim objektima snabdijevanje pitkom vodom iz gradske vodovodne mreže. Vodovodna mreža služi ujedno i za potrebe vatroobrane.

Detaljnim planom uređenja "Industrijske četvrti - jug" predviđena je izgradnja vodovoda koji se proteže južnom stranom produžetka Divaltove ulice i spaja u konačnici vodovod u Trpimirovoj ulici s vodovodom na Vinkovačkoj cesti. Ovaj vodovod treba biti No 300 mm. U svim ostalim ulicama razgranata je vodovodna mreža s jedne strane ulice, a s druge strane ulice ostavljen je koridor za vodovod ukoliko se u toku izgradnje ukaže potreba da se vodovod gradi s obje strane ceste.

Odvodnja je koncipirana kao mješovita, a zasnovana je na "Prijedlogu rješenja rekonstrukcije mješovite kanalizacije u Industrijskoj četvrti" (RenCon" - Osijek iz travnja 1999.g.).

Rješenje se oslanja na spojni kolektor koji je položen od Drinske ulice u visini odvojka Krbavske ulice do okna KO₂ novog spojnog kanala uz Trpimirovu ulicu i koji opslužuje slivno područje br. 3 (rečenog dokumenta). Ovo se slivno područje sastoji od već izgrađene površine $F_1 = 16,0$ ha s oticajem od 682,0 l/s te novog dijela predviđenog za izgradnju površine $F_2 = 25,1$ ha i predviđenim oticajem od 735 l/s.

Detaljnijim izračunom na temelju pretpostavki iz ovoga DPU-a utvrđen je oticaj od 870,0 l/s a opterećenja postulirane mreže su slijedeća:

Za takovu mrežu i ta opterećenja određeni su padovi i dimenzionirana je kanalizacija od AC ili drugih hidrauličkih glatkih cijevi, što je prikazano na grafičkom prilogu list br. 2D - KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODOOPSKRBA I ODVODNJA.

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti gradnje utvrđeni su u grafičkom prilogu br. 4.

Utvrdjeni su slijedeći uvjeti po parcelama:

- granica građ. čestice
- regulacijski pravac
- obvezni građevni pravac
- detaljna namjena građevine
- granica gradivog dijela čestice - osnovna namjena
- granica gradivog dijela čestice - ostale namjene
- katnost građevina
- udaljenost građ. pravca od granice građ. čestice
- zelenilo u potezu
- priključenje na javnu površinu
- priključenje komunalne infrastrukture
- rubnjak ceste
- ostali elementi u uličnom profilu.

Prilikom oblikovanja građevina, autoru se sugerira upotreba suvremenih materijala te suvremeni arhitektonski izraz u kontekstu arhitektonskog naslijeđa grada Osijeka.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.

Prostor obuhvaćen planom nema posebno izraženih i istraženih kulturno povijesnih, prirodnih i ambijentalnih vrijednosti.

Prilikom planiranja uređenja prostora uzeta je u obzir naslijeđena ortogonalna urbana matrica i afirmirani kolni i pješački pravci (produžetak Divaltove i Krbavske ulice i sl.)

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Namjena građevina je takva da neće dovesti do nepovoljna utjecaja na okoliš.

Na prostoru plana nalaze se potezi koji su pod utjecajem povećane razine buke uslijed cestovnog prometa.¹ Za sada je to potez uz južnu obilaznicu, a izvedbom prometnica i sadržaja predviđenih planom, sukladno prometnicama sličnog karaktera pretpostavlja se da će to biti potezi uz produženu Divaltovu ulicu te longitudinalu prometnicu južno od nje.

¹ Zavod za unapređenje sigurnosti d.d. Osijek: "Plan imisije buke Grada Osijeka - katastar buke (sažetak)", Osijek, prosinac 1999.g.

Iz tog razloga potrebno je provoditi mjerenja buke sukladno Zakonu i Pravilniku koji se odnose na buku te ovisno o dobivenim rezultatima i zaključcima predvidjeti odgovarajuće mjere zaštite.

Prilikom izgradnje i korištenja investitor je dužan osigurati parcele i susjedni okoliš od negativnog utjecaja (buka, kemijski utjecaji i sl.), a po završetku izgradnje odvesti sav preostali otpad na za to predviđene deponije te izvršiti ozelenjavanje parcele i popravak eventualnih oštećenja javnih površina.

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

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

Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građ. čestica i građevina utvrđeni su na kartografskom br. 4 - UVJETI GRADNJE

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

2.2. Veličina i površina za gradnju građevina utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4 - UVJETI GRADNJE i u TABLICI br. 1 i TABLICI br. 2, a visina građevina i broj etaža na kartografskom prikazu br 4 - UVJETI GRADNJE i slijedećim odrednicama, ovisno o namjeni i strukturi građevine, odnosno sadržaju:

- građevine stambene namjene (parcele broj S-1 do S-21) zadane su obaveznim brojem etaža i max. visinom
 $P_0 + P + 2 + P_{ot}$ max. vis. građevine 17,0 m
- pomoćne građevine na parcelama stambene namjene zadane su max. visinom vijenca.
 P max. vis. vijenca 3,2 m
- građevina gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačke (parcele K2-1 do K2-5) zadane su max. brojem etaža i max. visinom građevine:
 $P_0 + P + 1$ max. vis. građevine 14,0 m
- građ. trafostanica (parcela IS-7 i IS-8) zadane su max. brojem etaža i max. visinom građevine:
 P max. vis. građevine 6,0 m

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

- Na parcelama oznake S - stambena izgradnja osim stambene namjene, moguće je u prizemlju građevine predvidjeti poslovno-prodajne prostor, a na višim etažama poslovne prostore (uredi), max. 50 % razvijene površine po etaži.
- Na parcelama oznake K2 - gospodarska namjena - poslovna -pretežito trgovačka predviđena je izgradnja poslovno-prodajnih, uslužnih, zanatskih, ugostiteljskih i serisnih djelatnosti.
- Na parcelama oznaka IS - površine infrastrukturnih sustava predviđene su površine za izgradnju

prometnih površina (kolne, pješačke, promet u mirovanju) prilaznih staza, ozelenjavanje, površine za postavljanje infrastrukturnih sustava (vodoopskrba, odvodnja, plinovod, telekomunikacije, elektroenergija i dr.).

U okviru ovih površina mogu se graditi, odnosno postavljati kiosci i druge slične građevine max. brutto građevinske površine 12,0 m², nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, prometna signalizacija, te reklamni panoji.

- 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4. - UVJETI GRADNJE.

Građevina se mora smjestiti unutar građevne površine, s izgrađenost može iznositi max. označenu građevinsku površinu.

Udaljenost među građevinama na istoj parceli kao i udaljenost prema građevinama na susjednim parcelama mora biti u suglasju s važećim propisima i pravilnicima.

- 2.5. Oblikovanje građevina treba zasnivati na afirmaciji suvremenog arh. izraza te specifičnih pojedinačnih oblikovnih jedinica svake građevine ponaosob.

- 2.6. Uređenje građevnih čestica

Osim zidanih, betoniranih i transparentnih ograda, ulične ograde mogu se izvoditi i kao "zelene" ograde (živica i sl.) čija visina može biti max. 1,8 m.

Na parcelama oznake K2-1 do K2-5 mogu se kao ulične i dvorišne ograde ili uz njih pojaviti drvoređi visokog zelenila.

Na parceli oznake S-15 nalazi se teret u korist parcele oznake IS-8, te je potrebno osigurati pravo svakodobne služnosti u korist parcele oznake IS-8 uz među prema parceli oznake S-14, a u širini 6,0 m za potrebe prolaska motornih vozila, ljudi te potrebnih vodova za funkcioniranje elektroenergetske mreže.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom mrežom

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

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

- 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže

- 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značaja

Dijelovi površine obuhvaćene ovim DPU-a graniče s prometnicama državne mreže i to s D2 na jugu i s

krakom u sjeverozapadnom kvadrantu čvorišta cesta D2 i D7 - D518. Direktni pristupi na čestice sa ceste D2 nisu dopušteni. Načelno se dopušta pristup na česticu s kraka čvorišta cesta D2 i D7 - D518 pod uvjetom da zainteresirani Investitor ishodi lokacijsku i građevinsku dozvolu za taj zahvat od nadležnih upravnih organa i Ministarstva.

Na sjevernoj granici u zoni obuhvata DPU-a planiran je produžetak Divaltove ulice na spoju od Trpimirove ulice do Vinkovačke ulice u visini Gacke ulice koja je u važećem GUP-u definirana kao "Glavna gradska ulica II. reda". Za dio ulice istočno od zone obuhvata plana izrađen je Glavni projekt a za dio u zoni obuhvata plana postoji idejno rješenje, koje je u skladu sa standardima, koje za ovaj tip prometnice propisuje GUP. To rješenje je ovaj DPU-a u cijelosti akceptirao.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice

Paralelno s produžetkom Dilavtove ulice na osnov razmaku od cca 190 m južno i jugoistočno planirana je pristupna ulica koja je u važećem GUP-u definirana kao "Gradska ulica" (bez učešća JGP-a).

- Na dijelu istočno od zone obuhvata ovog DPU-a do Trpimirove ulice određen je ulični profil širine 21,0 m s asimetričnim rasporedom četiri provozne trake i jednostranim pločnikom.
- Na dijelu trase u zoni obuhvata ovog DPU-a određen je ulični profil širine 25,0 m s četiri provozne trake širine od po 3,00 m s obostranim trakama za obostrano rubno parkiranje i obostranim pločnicima.
- Za ostale planirane ulice, koje su u važećem GUP-u definirane kao "Sabirne, stambene i druge ulice" određen je ulični profil širine 26,0 m s dvije provozne trake širine od po 3,0 m s obostranim trakama za okomito rubno parkiranje, obostranim pločnicima i obostranim zelenim pojasom.

3.1.3. Površine za javni prijevoz

Javni je prijevoz planiran u produžetku Divaltove ulice kao dio tramvajskog podsistema JGP-a na način "da se u kolnicima sa 4 provozne trake krajnje trake koriste kao mješovite (automobilsko - tramvajske)" te da stajališta budu obavezno smještena iza raskrižja".

3.1.4. Javna parkirališta

Uz sve kolnike osim u produžetku Divaltove ulice smještene su trake za rubno parkiranje okomitog tipa dimenzija 2,5 x 4,5 (5,0) m. Raspoređeno je 407 + 50 parkirnih mjesta.

Određuje se da se umjesto parkirnih mjesta mogu graditi i kolni prilazi pojedinim parcelama, a da se u zoni obuhvata ovog DPU-a može razmjestiti 5% (odnosno 20-25) parkirnih mjesta za invalide.

Na ovaj se način broj parkirnih mjesta ne smije smanjiti za više od 15% od ukupno predviđenog broja PM.

Određuje se da razliku od raspoloživog broja parkinga do standarda prema odredbama GUP-a korisnici moraju osigurati na svojoj parceli.

3.1.5. Javne garaže

Ovim DPU-a nije predviđena izgradnja javnih garaža.

3.1.6. Biciklističke staze

Biciklističke su staze planirane u produžetku Divaltove ulice obostrano uz pločnike i odjeljene od kolnika zelenim pojasom.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Predviđeni sadržaji u zoni obuhvata ovoga DPU-a neće uzrokovati veće pješačke koncentracije i privlačiti će - uglavnom - motorizirana kretanja. Zbog toga se ne predviđa izgradnja trgova i drugih većih pješačkih površina.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže.

U obuhvatu DPU-a nema drugih prometnih podsistema, niti je njihova izgradnja predviđena planovima višeg reda.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Za priključenje pojedinih građevina na telekomunikacijsku mrežu osiguran je koridor za polaganje telekomunikacijskih kabela, odnosno telekomunikacijske kanalizacije.

- Sve građevine koje će se graditi u predmetnom kompleksu "Industrijske četvrti-jug" moraju udovoljavati članku 6. stav 11. Zakonu o telekomunikacijama.
- Prilikom izgradnje komunalne infrastrukture u kompleksu "Industrijske četvrti-jug" Grad Osijek će izvršiti koordinaciju između nadležnih institucija, radi zajedničke izgradnje građevina (izgradnja distribucijske telekomunikacijske kanalizacije i ostalih instalacija u za to određenim koridorima).
- Prilikom izrade projekata za buduće građevine u zoni kao i kod izvođenja radova na terenu obvezno je pridržavati se propisanih rastojanja od postojećih telekomunikacijskih objekata (min. 0,5 m rastojanja kod paralelnog vođenja i križanja sa elektroenergetskim i drugim instalacijama).

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

3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže

3.4.1. Elektroenergija i javna rasvjeta

Na dijelu kompleksa "Industrijska četvrt-jug" koji se uređuje ovim planom nema postojećih trafostanica 10/0,4 kV .

Planom je predviđena izgradnja sljedećih trafostanica:

- na parceli K2 – 4, za potrebe investitora, predviđena je izgradnja trafostanice 10(20)/0,4 kV u okviru prostora za izgradnju,
- u okviru zone za ostale parcele poslovne – pretežito trgovačke namjene predviđena je izgradnja trafostanice 10(20)/0,4 kV na parceli IS-7 do max. 2 x 1000 kVA. U slučaju potrebe veće potrošnje od predviđene trafostanicom na parceli IS-7, na parcelama poslovne – pretežito trgovačke namjene potrebno je izgraditi posebne trafostanice 10(20)/0,4 kV u okviru prostora za izgradnju.
- za potrebe ostalih potrošača, uglavnom za potrebe široke potrošnje stambene namjene, unutar granice obuhvata plana, predviđena je trafostanica 2x630 kVA na parceli IS-8.

Za povezivanje budućih trafostanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20)kV osigurani su koridori.

Za priključak pojedinih građevina predviđeni su koridori za niskonaponske kabele (0,4 kV).

Planom je predviđeno ukidanje 35 kV-nog i 110 kV-nog zračnog dalekovoda, koji prolaze preko prostora obuhvaćenog planom.

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

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

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

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

Unutar prostora za izgradnju infrastrukture u uličnom profilu mogu se izgrađivati i ostale instalacije - npr. kabela TV, razne informatičke mreže ili sl.

3.4.2. Plinovodna i vrelovodna mreža

Ovim planom predviđa se rasplet plinovodne mreže radnog tlaka 3 bara. Dimenzije cijevi i materijal plinovoda biti će definirani glavnim projektom plinovodnog raspjeta, a na osnovu stvarnih potreba. Potrebno je izraditi glavni i izvedbeni projekt raspjeta plinovoda u koridorima zahvata u skladu sa uvjetima iz ovog plana i uvjetima distributera.

Ovim planom predviđa se rasplet vrelovodne mreže radnog tlaka 12 bara i 130°C. Dimenzije cijevi i materijal plinovoda biti će definirani glavnim projektom vrelovodnog raspjeta, a na osnovu stvarnih potreba.

Potrebno je izraditi glavni i izvedbeni projekt raspjeta vrelovoda u koridorima zahvata u skladu sa uvjetima iz ovog plana i uvjetima distributera.

3.4.3. Vodoopskrba i odvodnja

Dimenzije cjevovoda vodoopskrbe u pojedinim ulicama odredit će se glavnim projektom a na osnovu hidrauličkog proračuna s tim da cjevovod ne može biti manje dimenzije od No 100 mm.

Na uličnoj vodovodnoj mreži potrebno je izgraditi nadzemne hidrante samo iznimno ako to nije drugačije moguće dozvoljena je ugradnja podzemnih hidranata. Udaljenost između hidranata regulirana je Zakonom o zaštiti od požara ("NN" br. 58/93). Na krajevima vodovodne mreže obavezno je ugraditi nadzemni hidrant radi ispiranja cjevovoda na svim račvanjima cjevovoda potrebno je izgraditi armirano betonske šahtove u kojima će biti ugrađena zaporna armatura tako da se pojedini dijelovi cjevovoda mogu odvojiti.

Odvodnja prostora u zahvatu ovoga DPU-a je mješovita.

Izbor materijala cijevi za izvedbu predviđene kanalizacije je slobodan pod uvjetom da su izabrane cijevi hidraulički glatke.

4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

Javne zelene površine u planu pojavljuju se samo kao zelene površine u sklopu uličnih profila.

Na javnim zelenim površinama moguće je:

- saditi grmolike biljke ili živicu
- postaviti elem. urbane opreme (koševi za otpatke, oglasni stupovi, panoji i sl.)
- postaviti prometnu signalizaciju
- izgraditi min. jedan kolni pristup parceli min. šir. 3,0 m, a max. šir. 6,0 m.
- Parcele oznake S-1 do S-21 mogu imati max. dva, a uglovne građevine max. tri kolna pristupa.
- Parcele oznake K2-1 do K2-5 mogu imati max. jedan pristup sa svake strane prema javnoj površini
- izradini min. jedan pješački pristup min. širine 1,0 m, a max. šir. 3,0 m.

Ovakav pristup može služiti i za izlaganje kanti ili kontajnera za smeće prije odvoženja.

U profilu javnih zelenih površina mogu se postavljati komunalni infrastrukturni, telekomunikacijski i sl. sustavi.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina

Uvjeti uređenja posebno vrijednih ili osjetljivih cjelina i građevina ne utvrđuju se zasebno jer takve cjeline ili građevine ne postoje u obuhvatu ovog plana.

6. Uvjeti i način gradnje

Uvjeti i način gradnje utvrđeni su na kartografskom prikazu br. 4. - UVJETI GRADNJE.

Označeni obvezni građevni pravac znači da građevina mora biti u tom pravcu s min 50% površine pročelja.

Prilikom gradnje investitor je u obvezi pridržavati se važećih zakonskih i podzakonskih propisa i odredbi.

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

Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti ne propisuju se, jer ih u obuhvatu plana nema ili su već ugrađene u ostale odredbe i koncepcijska rješenja.

8. Mjere provedbe plana

Mjere provedbe plana moraju osigurati njegovo cjelovito i potpuno, etapno i višegodišnje provođenje kroz godišnje programe koje će donijeti nadležna gradska uprava, ovisno o interesu investitora te raspoloživim sredstvima za osiguranje provedbe.

U slobodnim uličnim profilima po potrebi se mogu postavljati i drugi infrastrukturni sustavi, odnosno položaj infrastrukture u profilu moguće je odgovorno i po potrebi mijenjati.

Za etapnu realizaciju rješenja infrastrukture moguća su i prijelazna rješenja.

Prilikom projektiranja, izgradnje i uporabe građevina nužno je pridržavati se svih važećih zakonskih i podzakonskih odredbi.

Za odredbe koje nisu utvrđene ili se ne mogu iščitati iz plana, primijenjivati će se Odredbe za provođenje GUP-a grada Osijeka, Odredbe za provođenje Prostornog plana općine Osijek i Odredbe za provođenje Prostornog plana Osječko-baranjske županije.

9. Mjere sprečavanja nepovoljna uticaja na okoliš

Mjere sprečavanja nepovoljna uticaja na okoliš provedene su kroz koncepciju, namjenu i odredbe za provođenje.

Za sadržaje koji se nalaze na potezima koji su pod utjecajem povećane razine buke, investitor je dužan provesti odgovarajuće mjere zaštite sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima.

U cilju sprečavanja nepovoljna utjecaja na okoliš investitor je dužan pridržavati se uobičajenih mjera zaštite, a to su:

- otpad s gradilišta odvoziti na, za to, utvrđene gradske deponije.
- otkloniti eventualna oštećanja nastala prilikom izgradnje na javnim i zelenim površinama i prometnicama.
- prilikom izgradnje zaštititi susjedne građevine od nepovoljnog uticaja prašine, buke i vibracije.

- 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni ne utvrđuje se, budući da u obuhvatu plana nema postojeće izgradnje.

TABLICA 1

br. građ. čestice	A=izgrađena. povr. zemlj. pod građ. (m ²)	B=ukupna površina građ. čestice (m ²)	k _{ig}
S-1	1.206,17	1.742,92	0,69
S-2	573,15	1.061,24	0,54
S-3	794,63	1.654,43	0,48
S-4	813,39	1.722,99	0,47
S-5	861,45	1.411,52	0,61
S-6	601,47	1.057,11	0,57
S-7	882,31	1.456,84	0,61
S-8	599,93	1.153,90	0,52
S-9	808,98	1.678,38	0,48
S-10	786,32	1.604,23	0,49
S-11	1.220,21	1.762,05	0,69
S-12	1.118,90	1.533,37	0,73
S-13	532,68	887,74	0,60
S-14	745,68	1.331,61	0,56
S-15	745,68	1.283,61	0,58
S-16	891,74	1.478,30	0,60
S-17	939,91	1.566,74	0,60
S-18	543,68	931,70	0,58
S-19	756,67	1.397,55	0,54
S-20	756,67	1.397,55	0,54
S-21	1.153,87	1.609,30	0,72
K2-1	1.729,12	3.257,19	0,53
K2-2	1.737,39	3.315,26	0,52
K2-3	9.685,61	17.599,22	0,55

K2-4	19.793,47	40.300,63	0,49
K2-5	2.327,16	5.647,94	0,41
IS-7	80,00	80,00	1,00
IS-8	48,00	48,00	1,00
		UKUPNO k_{ig} :	16,70

k_{ig} = koeficijent izgrađenosti = A/B

TABLICA 2

br. građ. čestice	C=ukupna (brutto) izgr.površ. građ. (m ²)	B=ukupna površina građ. čestice (m ²)	k_{is}
S-1	3.901,82	1.742,92	2,24
S-2	1.827,15	1.061,24	1,72
S-3	2.314,63	1.654,43	1,40
S-4	2.333,39	1.722,99	1,35
S-5	3.657,96	1.411,52	2,59
S-6	2.316,98	1.057,11	2,19
S-7	3.813,09	1.456,84	2,62
S-8	1.853,93	1.153,90	1,61
S-9	2.328,98	1.678,38	1,39
S-10	2.306,32	1.604,23	1,44
S-11	3.985,63	1.762,05	2,26
S-12	3.819,12	1.533,37	2,49
S-13	1.786,68	887,74	2,01
S-14	2.265,68	1.331,61	1,70
S-15	2.265,68	1.283,61	1,70
S-16	3.855,02	1.478,30	2,61
S-17	4.044,47	1.566,74	2,58
S-18	1.797,68	931,70	1,93
S-19	2.276,67	1.397,55	1,63
S-20	2.276,67	1.397,55	1,63
S-21	3.878,07	1.609,30	2,41
K1-1	5.187,36	3.257,19	1,59
K1-2	5.212,17	3.315,26	1,57
K1-3	29.056,83	17.599,22	1,65

K2-4	59.380,41	40.300,63	1,47
K2-5	6.981,48	5.647,94	1,24
IS-7	80,00	80,00	1,00
IS-8	48,00	48,00	1,00
		UKUPNO k_{is}	51,09

k_{is} = koeficijent iskorištenosti = C/B