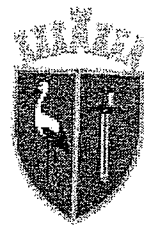


SLUŽBENI GLASNIK



SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE

Sisak, 19. listopada 2000.

Broj 10

SADRŽAJ:

GRAD SISAK

- Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja zone Žitna ulica u Sisku
- Odredba za provođenje Detaljnog plana uređenja zone Žitna ulica u Sisku
- Ispravak Odluke o komunalnom doprinosu

KLASA:350-07/97-01/18
URBROJ:2176/05-03-00-31
Sisak, 2. listopada 2000.

Na temeljem članka 28. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98, 61/00), članka 9. Programa mjera unapređenja stanja u prostoru na području Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", broj 17/98, 9/99) i članka 28. Statuta Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", broj 2/98, 3/98 i 11/98), Gradsko vijeće Grada Siska je u nastavku 40. sjednice održanom 2. listopada 2000. godine, donijelo

O D L U K U
o donošenju Detaljnog plana uređenja
zone Žitna ulica u Sisku

Članak 1.

Ovom Odlukom donosi se Detaljni plan uređenja zone Žitna ulica u Sisku (u daljnjem tekstu: DPU Žitna).

Članak 2.

Ova Odluka odnosi se na prostor obuhvaćen granicama koje su utvrđene Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru na području Grada Siska.

Članak 3.

Sastavni dio ove Odluke je elaborat DPU Žitna koji u svojem tekstualnom dijelu sadrži:

I/Obrazloženje

1. Polazišta
2. Plan prostornog uređenja

II/Odredbe za provođenje

a u svojem grafičkom dijelu sadrži kartografske prikaze i to:

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
4. Uvjeti gradnje.

Članak 4.

Ovom Odlukom utvrđuje se 6 izvornika DPU Žitna kojeg donosi Gradsko vijeće Grada Siska i potpisuje Predsjednik Gradskog vijeća Grada Siska. Jedan izvornik DPU Žitna obvezno se čuva u pismohrani Gradskog vijeća Grada Siska.

U dokumentaciju iz stavka 1. ovog članka svatko ima pravo uvida.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana nakon dana objave, a objavit će se zajedno s Odredbama za provođenje DPU Žitna u "Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije".

PREDSJEDNIK
Damir Ivanković, prof.v.r.

Sukladno članku 32. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 30/94, 68/98 i 61/00) i Odluci o donošenju Detaljnog plana uređenja zone Žitna ulica u Sisku, utvrđuju se

ODREDBE ZA PROVOĐENJE DETALJNOG PLANA
UREĐENJA ZONE ŽITNA ULICA U SISKU

SADRŽAJ:

0. Opće odredbe

- 1.0. Uvjeti određivanja namjene površina
- 2.0. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina
 - 2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)
 - 2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)
 - 2.3. Namjena građevina
 - 2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici
 - 2.5. Oblikovanje građevina
 - 2.6. Uređenje građevnih čestica
- 3.0. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom
 - 3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže
 - 3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)
 - 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)
 - 3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)
 - 3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)
 - 3.1.6. Biciklističke staze
 - 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine
 - 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže
 - 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže
 - 3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)
 - 4.0. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina
 - 5.0. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina
 - 6.0. Uvjeti i način gradnje
 - 7.0. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti
 - 8.0. Mjere provedbe plana
 - 9.0. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni
 - 10.0. Uvjeti za izgradnju skloništa

0. OPĆE ODREDBE

0.1.

Ovim odredbama utvrđuju se pokazatelji za izgradnju uređenja i zaštitu prostora na području zone "Žitna ulica". Prikazani su u tekstualnom i grafičkom dijelu elaborata plana. Dokumentacija DPU-a zone "Žitna ulica" u Sisku temelji se na smjernicama i ciljevima utvrđenim Generalnim urbanističkim planom grada Siska. Uređivanje prostora utvrđeno ovim Planom usuglašeno je sa smjernicama i ciljevima Gradskog plana poštujući prirodne i druge zatečene uvjete na planiranom obuhvaćenom prostoru, kao i postavkama Detaljnog plana

uređenja "Ladarska ulica" čiji se obuhvat neposredno nastavlja s južne strane.

0.2. Provođenje i realizacija plana izvršit će se temeljem ovih odredbi kroz koje se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, načina izgradnje, uređenja i obnove dijelova prostora, kao i zaštite svih vrijednosti unutar planom obuhvaćenog područja. Navedeni uvjeti kojima se definira buduća izgradnja, odnosno obnova postojeće izgradnje, kao i mogućnost privremenog korištenja pojedinih građevina do faze njihovog uklanjanja, detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio plana koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za tumačenje planom predviđenih zahvata izgradnje i uređivanja prostora na dijelu urbanog područja grada Siska obuhvaćenog planom "Žitna ulica".

0.3. Detaljnim planom uređenja ove zone obuhvaćeno je područje sjeverno od Žitne ulice, koje je s jugozapadne strane omeđeno glavnom gradskom prometnicom Ul. J. J. Strossmayera (jugozapadnim rubom parcela koji čini cestovni zemljišni pojas ove prometnice), a s istočne obalom rijeke Kupe. Razmatrano područje proteže se u pravcu sjevera i sjeverozapada u dužini od oko 300-370 m, pri čemu južna - jugoistočna granica prati južni - jugoistočni rub Žitne ulice, dok sjeverna granica ide sjevernim - sjeverozapadnim (manjim dijelom sjeveroistočnim) rubom parcela - k.č. 276/16, 276/5, 276/6, 274/8, 273, 80, 79, 76/2 i 76/3 K.O. Novi Sisak. Opisano područje obuhvaća površinu veličine oko 9,2 ha.

0.4. Svi zahvati na prostoru obuhvata plana vezani uz izgradnju građevina, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima utvrđenim u skladu s postavkama plana, kao i na temelju zakona i drugih propisa.

0.5. Ostvarivanje ciljeva i zadataka te predviđenog načina korištenja prostora utvrđenog planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova Grada Siska odnosno Sisačko-moslavačke županije.

0.6. Planom se utvrđuje detaljna prostorno-funkcionalna organizacija, namjena i moguće kapacitiranje izgradnje unutar područja obuhvata, režimi uređivanja prostora, propozicije uvjeti za izgradnju i rekonstrukciju te privremeno korištenje građevina i uređaja, s uvjetima i za namjenu i način korištenja građevina.

0.7. Na ovom području ne smiju se graditi građevine, koji bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavali život, zdravlje i rad ljudi, ili ugrožavali okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

1.0. UVJETI ODREĐIVANJA NAMJENE POVRŠINA

1.0.1. Planom obuhvaćeni prostor razmatran je u svojoj funkcionalnoj organizaciji i namjeni integralno s preostalim dijelom grada Siska kao dio njegove cjeline. To znači da je

unatoč planskom definiranju organizacije i namjene prostora za ograničeno odnosno izdvojeno područje, postignuta funkcionalna veza s preostalim dijelovima grada u segmentu namjene površina, strukturiranja izgradnje te provođenja prometne i druge komunalne infrastrukturne mreže.

1.0.2.

Planom uvjetovana namjena površina kao i njegovo strukturiranje na različite korisnike prikazano je na grafičkom dijelu plana, koji je zajedno s pripadajućim tekstualnim dijelom mjerodavan za utvrđivanje detaljne namjene površina odnosno za utvrđivanje razgraničenja u pogledu namjene površina za pojedine parcele.

1.0.3.

Planiranim uređenjem prostora u okviru obuhvata plana, detaljna namjena površina podijeljena je u slijedeće kategorije:

- stambena namjena,
- mješovita namjena i to:
 - pretežito stambena (u okviru kojih je uz stanovanje moguće obavljati i određene poslovne djelatnosti)
 - pretežito poslovna (s mogućnošću stanovanja)
- javna i društvena namjena,
- javne zelene površine (javni park)
- zaštitne zelene površine
- površine infrastrukturnih sustava
- uređena obala vodotoka Kupe

1.0.4.

Unutar pojedinih kategorija namjene moguća je realizacija slijedećih građevina - sadržaja:

- u zonama stambene namjene predviđa se dopuna i obnova postojećih struktura u okvirima uličnih poteza i blokova sa zatečenom stambenom izgradnjom uz eventualnu realizaciju interpolacije novih građevina, provedbu dogradnje i nadogradnje postojećih građevina kao i izgradnju novih zamjenskih građevina uz mogućnost izgradnje manjeg poslovnog prostora ili prenamjene manjeg dijela postojećih izgrađenih površina za poslovnu djelatnost,
- u zonama namijenjenim mješovitoj, pretežito stambenoj namjeni predviđa se dopuna i obnova postojećih struktura u okvirima uličnih poteza i blokova sa zatečenom stambenom izgradnjom te realizaciju i izgradnju novih građevina na novoformiranim građevinskim parcelama. U sklopu ovih zona moguća je izgradnja građevina odnosno prenamjena dijela prostora (građevine - parcele) i za poslovnu djelatnost koja je, obzirom na utjecaj na okoliš, kompatibilna sa stanovanjem,
- u zonama namijenjenim mješovitoj, pretežito poslovnoj namjeni koje uglavnom obuhvaćaju područje postojećih građevinskih parcela, predviđa se dopuna i obnova postojećih struktura u okvirima uličnih poteza i blokova sa zatečenom poslovnom i stambenom izgradnjom te realizaciju i izgradnju novih zamjenskih građevina (interna uglovnica na unutarnjem spoju poteza uz Žitnu i Strossmayerovu ul.). U sklopu ovih zona moguća je izgradnja građevina, odnosno prenamjena dijela prostora (građevine - parcele) za poslovnu djelatnost koja je, obzirom na utjecaj na okoliš kompatibilna sa stanovanjem, dok dio prostora može biti namijenjen stanovanju, bilo u odgovarajućim dijelovima u sklopu poslovnih građevina ili u postojećim stambenim građevinama,

- zona javne i društvene namjene obuhvaća prostor kompleksa žitnog magazina, i u njoj se predviđa prenamjena obuhvaćenih građevina u javnu ili društvenu namjenu,

- za javne zelene površine odnosno za javni park namijenjena je površina uz rijeku Kupu, koja dijelom predstavlja dio kontinuirane šetnice uz Kupu a dijelom je to dio parterno-parkovnih površina okoliša kompleksa zone javne i društvene namjene (žitni magazin),

- zaštitne zelene površine su veće površine zelenila uz prometnice i to naročito uz Ul. J. J. Strossmayera i Ul. 1. svibnja. Uz Strossmayerovu ul. je u sklopu ove zone predviđeno izvođenje mjera zaštite od štetnih utjecaja prometnice na rubno stanovanje koje obuhvaća manji zaštitni nasip i tampon niskog zelenila s drvoredom,

- površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju površine kolnih prometnica, kolno-pješačke i pješačke površine te površine za ostale infrastrukturne vodove i uređaje.

- obala rijeke Kupe obuhvaća područje hidrotehničkih zahvata na koritu rijeke Kupe (pokos obale, eventualno - obalni nasip i sl., do krune nasipa)

- infrastruktura se može postavljati i na druge površine od onih predviđenim ovim planom, ukoliko se time ne narušavaju uvjeti korištenja tih površina.

1.0.5.

Pojedini dijelovi urbane strukture lošeg građevinskog stanja mogu se ukloniti i zamijeniti - obnoviti kroz realizaciju nove građevine. Mješovite zone u kojima se predviđa obnova individualnog stanovanja, odnosno zadržava postojeće individualno stanovanje, podrazumijevaju realizaciju stambenih građevina, uključivo izgradnju pratećih građevina za potrebe stanovanja. Unutar individualne stambene parcele može se realizirati i poslovna djelatnost, bilo u okviru dijela stambene građevine, odnosno kroz izgradnju zasebne građevine za potrebe poslovne djelatnosti. Poslovna djelatnost treba biti takvog karaktera da ne ometa korištenje okolnog prostora.

U slučaju potrebe, stambene građevine mogu se graditi kao slobodnostojeće, dvojne odnosno u nizu, uz zadovoljavanje svih ostalih uvjeta.

1.0.6.

Prometno-infrastrukturne površine i građevine, podrazumijevaju sve površine i građevine unutar planom utvrđenih koridora ili građevinskih parcela nužnih za izgradnju i funkcioniranje prometne i druge infrastrukture s pratećim građevinama (na pr. trafo stanice i razvodni ormarići). U sklopu koridora sadržani su i pješački nogostupi te uređene javne zelene površine vezane uz prometnice. Također se u tim koridorima, u okviru izgrađenog dijela ili zelenog pojasa, uglavnom vodi infrastruktura vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe, javne rasvjete, plina i druga.

1.0.7.

Planom se dozvoljava mogućnost postavljanja privremenih građevina tipa kiosk za obavljanje određenih poslovnih djelatnosti, što je regulirano Zaključkom o lokacijama i uvjetima za postavljanje montažno-demontažnih građevina

na području grada Siska ("Službeni glasnik Županije sisačko-moslavačke", broj 11/94).

1.0.8.

Zatečeno korištenje prostora i građevina na području obuhvata plana, koje se planom predviđaju za uklanjanje (pomoćna građevina koja se uklanja radi uređenje ugla Žitne i Strossmayerove ulice te pomoćna građevina uz obalu kraj žitnog magazina), zadržavaju se u postojećoj namjeni i zatečenom režimu korištenja do realizacije planom predviđenog uređenja prostora. Na tim površinama - građevinama moguće je u tom periodu provoditi samo one nužne zahvate koji osiguravaju potreban minimalni standard za njihovu funkciju, odnosno pružaju potrebnu statičku i konstruktivnu čvrstoću građevina, sukladno provedbenim odredbama planova višeg reda (GUP, PPUG).

2.0. DETALJNI UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I GRADNJE GRAĐEVNIH ČESTICA I GRAĐEVINA

2.1. VELIČINA I OBLIK GRAĐEVNIH ČESTICA (IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST I GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI)

2.1.1.

Predviđeni način gradnje na novoplaniranim građevnim parcelama pretežno je izgradnja obiteljskih kuća u kojim je osim stanovanja moguće i obavljanje djelatnosti koje nisu u koliziji sa stanovanjem (poslovni sadržaji). Građevinske su parcele formirane od postojećih katastarskih čestica koje su međusobno različitih dimenzija, tako da ni elementi definiranja novih građevina nisu mogli biti unificirani.

2.1.2.

Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja građevinskih čestica

Oznaka parcele je znak kojom je svaka pojedina parcela označena da bi se povezala s tabelom. Površina parcele je stvarna površina novoformirane građevne parcele očitane s raspoložive karte. Moguća su stvarna odstupanja od navedene površine do 10%, te se u tom slučaju analogno mijenjaju i svi ostali zadani elementi. Izgrađena površina je tkz. moguća "površina za razvoj tlocrta građevine", a koeficijent izgrađenosti iskazana je maksimalno moguća izgrađenost parcele u odnosu na njenu površinu.

Oznaka parcele	Površina parcele (m ²)	Izgrađena površina (m ²)	Koeficijent izgrađenosti
1	880	220,00	0,25
2	715	214,50	0,30
3	570	199,50	0,35
4	949	237,25	0,25
5	776	232,80	0,30
6	475	190,00	0,40
7	605	211,75	0,35
8	380	171,00	0,45
9	470	211,50	0,45
10	467	210,15	0,45
11	538	188,30	0,35
12	410	164,00	0,40
13	409	184,05	0,45
14	711	248,85	0,35

sislačko	15	520	208,00	0,40
	16	541	216,40	0,40
	17	945	283,50	0,30
područje	18	801	320,40	0,40
klanjanje	19	306	107,10	0,35
glav. žitne	20	655	265,00	0,40
balu kra	A	660	198,00	0,30
namjeni	B	645	193,50	0,30
planom	C	190	66,50	0,35
šinama	D	210	105,00	0,50
amo one	E	220	110,00	0,50
standard	F	375	262,50	0,70
statičku	G	170	127,50	0,75
redbenim	H	295	221,25	0,75
	I	110	88,00	0,80
A I	J	225	180,00	0,80
VINA	K	120	78,00	0,65
	L	252	151,20	0,60

2.1.3. Parcelacija unutar područja obuhvata ovog plana definirana je različito za zatečena izgrađena područja u odnosu na nove zone izgradnje.

Unutar zatečenih područja gotovo u potpunosti se zadržava postojeća parcelacija. Unutar te parcelacije moguća je daljnja podjela parcela za potrebe interpolacije novih građevina. Prilikom formiranja novih parcela nužno se treba formirati i kolni pristup, odnosno osigurati put služnosti do novoformirane parcele (ukoliko taj dio parcele nije prislonjen odnosno nema izlaz na javnu prometnu površinu). Širina kolnog pristupa treba biti minimalno 3.0 m za pojedinačne građevine.

2.1.4. Novoformirana parcela u okviru zone postojeće izgradnje treba biti minimalne površine 220 m². U izuzetnim slučajevima izgradnje građevina u nizu, površina parcele može biti i manja sukladno provedbenim odredbama GUP-a grada Siska.

2.1.5. Parcele novih zona mješovite namjene formirane su na svojim rubovima prema uvjetima koji proizlaze iz zadržanih područja okolne izgradnje. Kod ovih parcela nisu moguće veće promjene u odnosu na planirane prometne koridore-stambene ulice dok se manje korekcije granice (u cilju povećanja odnosno smanjenja zone), u iznosima od +/- 10% od zadane površine parcele, mogu provoditi u kontaktnom prostoru prema postojećim zonama.

Parcele za pojedine građevine odnosno sadržaja javne i društvene namjene ("žitni magazin") zadržane su u svojoj postojećoj veličini. Prilikom izrade detaljnog programa i idejnih arhitektonskih rješenja za svaki pojedini segment lokacije moguće je provesti manje korekcije rubnih dijelova parcele, u iznosima od +/- 10% od zadane površine parcele, na račun okolnih zelenih površina.

2.1.6. Prije realizacije planom utvrđene parcelacije potrebno je izraditi parcelacioni elaborat kojim će se utvrditi prostori predviđeni za izgradnju prometnica, zelenih pojaseva i komunalne infrastrukture. Tek nakon toga u okviru preostalog prostora formirati će se parcele za izgradnju građevina, u skladu s planskim rješenjem.

Maksimalna izgrađenost parcele kod planirane izgradnje ovisi o veličini same raspoložive građevinske parcele i položaju u urbanoj strukturi a može iznositi od 25-50 %.

Na postojećim parcelama primjenjuju se postavke GUP-a grada Siska koje propisuju postotke izgrađenosti od 30% za slobodnostojeće građevine, 40% za poluugrađene građevine i 50% za ugrađene građevine.

U iznimnim slučajevima postotak izgrađenosti može biti i veći sukladno provedbenim odredbama GUP-a grada Siska.

Prilikom spajanja više parcela (najviše četiri parcele) u jedinstveni prostor za izgradnju spaja se i površina za razvijanje tlocrta građevine uz primjenu prosječnog koeficijenta izgrađenosti.

Kod podjele planirane parcele na veći broj manjih parcela, ovisno o tipu izgradnje dijeli se i površina za razvijanje tlocrta građevine uz osiguranje minimalne udaljenosti vezano uz planirani način izgradnje, te primjenu prosječnog koeficijenta izgrađenosti parcele. Minimalna parcela dobivena takvom podjelom ne može biti manja od najmanje dozvoljene ovim provedbenim odredbama za odgovarajući tip izgradnje

2.2. VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINA (UKUPNA BRUTO IZGRAĐENA POVRŠINA GRAĐEVINE, VISINA I BROJ ETAŽA)

2.2.1. Veličina i površina građevina, ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža zadani su u priloženoj tablici. Oznaka parcele je znak kojom je svaka pojedina parcela označena da bi se povezala s tabelom. Moguća su stvarna odstupanja od navedene površine do 10%, te se u tom slučaju analogno mijenjaju i svi ostali zadani elementi. Izgrađena površina je tkz. moguća "površina za razvoj tlocrta građevine", a koeficijentom izgrađenosti iskazana je maksimalno moguća izgrađenost parcele u odnosu na njenu površinu. Visinom građevine zadana je visina vijenca u odnosu na kotu okolnog terena.

Iskaz brojčanih prostornih pokazatelja građevina

Ozna. parc.	Izgrađ. površi. (m ²)	Koeficije. izgrađen.	Koeficije. iskorište.	Maks. broj etaža građevine	Visina građevine min./maks. (m)
1	220,00	0,25	0,75	P+2	6 / 10,5
2	214,50	0,30	0,90	P+2	6 / 10,5
3	199,50	0,35	1,05	P+2	6 / 10,5
4	237,25	0,25	0,75	P+2	6 / 10,5
5	232,80	0,30	0,90	P+2	6 / 10,5
6	190,00	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
7	211,75	0,35	1,05	P+2	6 / 10,5
8	171,00	0,45	1,35	P+2	6 / 10,5
9	211,50	0,45	1,35	P+2	6 / 10,5
10	210,15	0,45	1,35	P+2	6 / 10,5
11	188,30	0,35	1,05	P+2	6 / 10,5
12	164,00	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
13	184,05	0,45	1,35	P+2	6 / 10,5
14	248,85	0,35	1,05	P+2	6 / 10,5
15	208,00	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
16	216,40	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
17	283,50	0,30	0,90	P+2	6 / 10,5
18	320,40	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
19	107,10	0,35	0,90	P+1(+M)	6 / 9
20	265,00	0,40	1,20	P+2	6 / 10,5
A	198,00	0,30	0,90	P+2	6 / 10,5

B	193,50	0,30	0,90	P+2	6 / 10,5
C	66,50	0,35	0,70	P(+1)	4 / 6
D	105,00	0,50	1,00	P(+1)	4 / 6
E	110,00	0,50	1,00	P(+1)	4 / 6
F	262,50	0,70	1,40	P(+1)	4 / 6
G	127,50	0,75	1,50	P(+1)	4 / 6
H	221,25	0,75	0,75	P	4
I	88,00	0,80	0,80	P	4
J	180,00	0,80	0,80	P	4
K	78,00	0,65	0,65	P	4
L	151,20	0,60	1,20	P(+1)	4 / 6

2.2.2.

Intervencije na građevinama u sklopu kompleksa "žitnog magazina" preporučuju se izvoditi samo unutar postojećih gabarita postojećih građevina.

2.2.3.

Pod prizemnom etažom podrazumijeva se etaža u nivou ili najviše do 1,0 m iznad kote okolnog zaravnatog terena. Obzirom da je na prostoru predviđenom za izgradnju teren uglavnom ravan visina vijenca mjeri se na najnižem dijelu kuće, može iznositi od minimalno 4 m (P) do maksimalno 10,5 m (poslovni prostor u prizemlju + 2 etaže).

2.2.4.

Kod izgradnje "negativne uglovnice" na spoju građevina nove interne ulice uz Ul. J. J. Strossmayera i Žitne ulice, kojom se želi sanirati zatečeno stanje i izvesti kvalitetan "spoj" s novom izgradnjom, mora se nova građevina uskladiti po visini s vijencima građevina na koje se spaja i to na dijelovima građevina koje su u direktnom kontaktu.

2.2.5.

Na svim parcelama na kojima se planom predviđa nova izgradnja definirane su površine unutar kojih se može razviti tlocrt građevine, odnosno unutar kojih se locira nova izgradnja. Ta je površina s jedne strane određena građevinskom linijom prema javnoj površini, dok se uz preostale rubove parcele, treba osigurati određeno minimalno, odnosno poželjno rastojanje kako bi se postigao odgovarajući stambeni i urbani standard. Udaljenosti do rubova parcele su trebaju biti minimalno 3,0 m do preostalih granica parcele (bočne i stražnja granica). Ovo se odnosi na gradnju slobodnostojećih i dvojnih građevina (za one dijelove građevina koji se ne prislanjaju uz susjednu parcelu). U slučaju minimalne širine postojećih parcela iznimno se može dozvoliti da se prema jednoj bočnoj granici parcele ostvari udaljenost od samo 1,0 m., ali uz obavezno zadržavanje 3,0 m za kolni ulaz s druge strane građevine.

2.2.6.

Kod interpolacije novih građevina na slobodne međuprostore unutar postojeće strukture, odnosno na dijelovima već izgrađenih parcela, moguća je uz nešto blaže kriterije (uz preporuku za postizanje min. udaljenosti od 3,0 m), pa se dopušta priljublivanje nove izgradnje na jednu od bočnih granica parcele, uz uvjet da se isto takovo priljublivanje omogućiti za susjednu parcelu (obostrano priljublivanje građevina uz graničnu liniju). Ukoliko se ne ostvaruje obostrano priljublivanje, ili nije postignuta suglasnost vlasnika - korisnika susjedne parcele, interpolacija nove izgradnje u okviru izgrađenih struktura dozvoljena je uz ostvarivanje minimalnog odstojanja od 1,0 m do rubnih granica parcele. Temeljem primjene istih kriterija moguće je provoditi daljnju dogradnju postojećih struktura.

2.2.7.

Planirane građevine mogu se graditi u više etapa. Ako investitor traži gradnju građevine niže od propisane maksimalne visine (P+2), dužan je idejnim projektom prikazati građevinu u maksimalnoj visini (P+2), a glavnim projektom građevinu željene visine u toj etapi.

2.3. NAMJENA GRAĐEVINA

3.2.1.

Namjena građevina uvjetovana je njihovom lokacijom u okviru pojedine zone određene kategorije namjene prostora. Sve građevine locirane u pojedinim zonama trebaju pretežno sadržavati osnovnu namjenu zone. Tu osnovnu namjenu moguće je kvalitetno proširivati i nadopunjavati pratećim funkcijama i sadržajima u cilju formiranja skladne prostorne, funkcionalne, sadržajne i oblikovne cjeline.

2.3.2.

Izgradnja unutar postojećih i novih područja stanovanja u okvirima zona mješovite namjene, podrazumijeva interpolacije novih odnosno obnovu, dogradnju i nadogradnju postojećih stambenih građevina, s pratećim građevinama nužnim uz funkciju stanovanja (garaža, spremište, manja priručna radionica i sl.). U cilju osiguranja što veće gustoće sadržaja na ovom području, planom se omogućava da se dijelovi stambenih građevina koriste za poslovnu namjenu takovog tipa koja svojim djelovanjem neće narušavati funkciju okolnih građevina na susjednim parcelama. U slučaju potrebe za većim prostorima namijenjenim poslovnim djelatnostima, dopušteno je da se u okviru parcele izgradi zasebna građevina za poslovne aktivnosti, takvog tipa koji neće negativno utjecati na okolne prostore, a svojom se veličinom uklapa u uvjete maksimalne izgrađenosti parcele, odnosno odstojanja od rubova parcele.

2.3.3.

Postojeće građevine zatečene na području obuhvata plana koji se Planom zadržavaju u funkciji, mogu se dograđivati, nadograđivati, uz promjenu načina korištenja građevina njihove namjene, prema uvjetima ovih Provedbenih odredbi, a vezano uz izgrađenost parcele, građevinske pravce, površine za razvijanje izgradnje, visinu izgradnje te oblikovanje građevina.

2.4. SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

2.4.1.

Granicom gradivog dijela čestice na grafičkom prilogu Uvjeti gradnje prikazana je površina unutar koje je moguće poštujući sve ostale elemente zadane ovim provedbenim odredbama, smjestiti građevinu. Pri tom je građevinu moguće smjestiti kao slobodnostojeću, dvojnju ili u nizu, uz uvjet zadovoljenja svih uvjeta za pojedinu kategoriju gradnje

2.4.2.

U okviru planom predviđene parcele moguće je izgraditi jednu građevinu osnovne namjene s potrebnim pratećim sadržajima - unutar građevina ili u zasebnim građevinama), uz uvjet zadovoljenja maksimalne pokrivenosti parcele i drugih uvjeta

2.4.3.

Ako nije drugačije određeno u grafičkim prikazima, građevinski pravci trebaju biti udaljeni od regulacijskih minimalno 5

da bi se osiguralo parkiranje vozila i na parcelama ispred građevina.

2.4.4. Ostavlja se mogućnost gradnje pomoćnih građevina na više načina, te su stoga predviđene šire površine unutar kojih se one mogu smjestiti. Moguće ih je izvesti kao dijelove osnovne građevine i odvojeno, uz rub parcele, centralno ili po cijeloj širini parcele. U slučaju kad se pomoćne građevine izvode na rubu parcele, nužno je međusobno uskladiti rješenje susjednih parcela.

2.4.5. Planom su utvrđene građevinske linije kao linije na koje se prislanjaju građevine sa svojim glavnim pročeljem prema javnoj prometnoj površini. Na taj se način želi formirati i oblikovati atraktivni izgled novih ulica odnosno kroz redizajn i restrukturiranje doprinijeti povišenju kvalitete glavnih urbanih poteza - rubnih ulica (Žitna i Strossmayerova ulica).

Obzirom na različiti način formiranja pojedinih dijelova urbanog područja, planom su određene udaljenosti građevinskih linija nove izgradnje prema javnim prometnim površinama. Tako se unutar postojećih zona izgradnje uz glavne ulične poteze, građevinski pravac za novu interpoliranu izgradnju postavlja i na regulacionu liniju javne prometne površine. Također, i u drugim zonama izgradnje, gdje se nove građevine interpoliraju u već postojeće zone, građevinska linija može se postaviti na regulacijsku liniju javne prometne površine ako su i okolni izgrađeni građevine locirani u prostoru na isti način.

U zonama nove izgradnje, koje se realiziraju unutar dosada neizgrađenih područja, građevinska linija postavlja se na udaljenosti min. 5,0.

Građevinska linija ide rubom građevine, pri čemu eventualni izlasci na građevinu (balkoni, stepeništa, strehe krovništa i sl.) smiju prelaziti navedenu uvjetovanu rubnu liniju izgradnje građevina do maksimalno 1,5 m.

2.5. OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

2.5.1.

Maksimalna visina vijenca definirana je za svaku pojedinu građevinu odnosno za grupe građevina te iznosi minimalno 4 metara (P) i maksimalno 10,5 m (P+2) za sve planirane građevine osim za novoplaniranu "internu uglovnicu" za koji iznosi maksimalno 9 metara (P+1+M) mjereno od kote terena do vijenca građevina.

U slučaju interpolacije građevina ili nove zamjenske izgradnje između postojećih građevina u okviru zatečenih struktura (posebno na potezima rubnih ulica), visinu građevina treba regulirati prema visini okolne izgradnje, ali ne više od maksimalne visine $P+1+M = 9,0$ m od terena do vijenca građevina.

Planom predviđena ograničenja maksimalne visine (visina od terena do vijenca građevina) omogućava da se u okviru krovništa građevina organizira i korisna površina, pa se u tom smislu dozvoljava korištenje potkrovnog dijela građevina za namjenu kao stambeni ili poslovni prostor.

2.5.2.

Novu izgradnju na području zone "Žitna ulica" treba izvesti s kosim dvostrešnim - višestrešnim krovovima usklađenim s autohtonim tipovima oblikovanja krovne plohe (izvedba krovnih "kućica"), na već izvedenim dijelovima prostora uz rubne ulice. Izuzetno je moguća i uporaba drugačijih krovništa uz predočenje idejnog rješenja koje sadržava idejnu skicu ulične fasade u okruženju postojećih fasada.

Nagib krova treba biti u rasponu do 45°. Ako se prilikom interpolacija unutar postojećih zona izvodi koso krovnište ono treba zadržati nagibe krovova susjednih građevina.

Sljeme krova se izvodi u načelu paralelno s javnom prometnom površinom. Pojedine manje poteze moguće je rješavati i drugačije, ali u tom slučaju treba na takav način oblikovati čitavu grupu građevina - ulični potez. Kao pokrovni materijal prvenstveno se može koristiti crijep ali i neki drugi suvremeniji materijali, posebno u potpuno novim zonama ili većim potezima stambene (individualne ili kolektivne) izgradnje. Pri tome treba voditi računa o materijalima i oblikovanju susjednih građevina. Na krovnoj plohi uz uličnu stranu građevina prislonjenih na regulacijski pravac ulice treba izvesti oluke i snjegobrane radi zaštite prolaznika. Oluke i snjegobrane treba izvesti i u slučaju ako se građevina gradi bliže od 3,0 m od susjedne parcele s nagibom krovništa prema toj parceli.

2.5.3.

Preporuča se građevine tako arhitektonski oblikovati da odražavaju autohtoni oblikovni izraz karakterističan za ovo urbano područje, temeljen na primjerima kvalitetno oblikovanih postojećih građevina.

Izgradnju lociranu na novim parcelama (planirane veće grupacije nove izgradnje) moguće je arhitektonski i prostorno modelirati u skladu s principima moderne arhitekture uz primjenu ambijentalnih vrijednosti i pojedinih detalja iz fonda graditeljskog nasljeđa ove regije. Kod toga je dozvoljena upotreba suvremenih materijala u cilju realizacije kvalitetnih oblikovnih tretmana nove izgradnje, odnosno novih urbanih struktura na ovom području grada.

Zahvate redizajna postojećeg oblikovnog izraza zatečene urbane strukture na rubnim uličnim potezima moguće je provesti i kod pojedinih zahvata na postojećoj izgradnji prilikom njezine obnove, dogradnje, odnosno nadogradnje. I u tom slučaju treba kroz primjenu lokalnih autohtonih detalja postojeću izgradnju oblikovno unaprijediti, da bi se i u okviru postojećih struktura podigla opća kvaliteta oblikovnog izraza i time dao odgovarajući doprinos ukupnom izgledu urbanog prostora na području ove zone. Svi takvi zahvati mogući su samo uz izradu stručnih podloga za pojedine ulične poteze i uvažavanje postavljenih uvjeta zaštite kulturne baštine.

U pogledu korištenja materijala za obradu vanjskih ploha i posebno oblikovanje prizemne etaže, koja u načelu treba predstavljati sadržajno i oblikovano najinteresantniji dio prostora, mogu se koristiti svi kvalitetni suvremeni materijali, vodeći računa o ambijentalnim vrijednostima pojedine lokacije, uvjetima zaštite spomeničke baštine te potreba stvaranja atraktivnih uličnih poteza temeljenih na njegovim povijesnim i urbanim vrijednostima.

2.5.4.

Izgradnja pomoćnih građevina predviđena je u okviru novoplaniranih i zadržanih - zona individualnog stanovanja, tj. uz već izgrađene individualne stambene građevine u postojećim urbanim strukturama na ovom području. Pomoćne građevine predstavljaju prostor u okviru kojega se realiziraju prateći sadržaji uz planirano ili postojeće individualno stanovanje, te se u njima nalaze spremišta, manje radionice, garaže, kotlovnice centralnog grijanja i sl. U okviru parcele osigurava se sav potreban komunikacijski prostor za pristup pomoćnim građevinama. Osim pomoćnih građevina, a kao prateća funkcija stanovanja može se izgraditi i manji građevine za potrebe obavljanja poslovne djelatnosti takve vrste koja ne djeluje negativno, na funkciju okolnih parcela.

Izgradnja pomoćnih građevina u okviru postojeće parcele mora udovoljavati uvjetima maksimalne izgrađenosti parcele. Visina izgradnje pomoćnih građevina u postojećim i novim stambenim zonama, ograničava se s visinom prizemlja (4 m od uređenog terena do vijenca građevina). Na tim se građevinama preporuča izvesti kosi krov, čije se potkrovlje može funkcionalno koristiti za proširenje osnovne namjene pomoćnih građevina.

2.5.5.

Izvedba ograde predviđa se uglavnom u zonama mješovite pretežito stambene namjene. Na tim dijelovima prostora ograda se izvodi jedinstveno za susjedne građevine, a svojom središnjom linijom postavlja se na granicu parcele, s maksimalnom visinom 1,80 m. Na prostoru prema javnoj prometnoj površini ograda se izvodi s unutrašnje strane parcele. Ova ograda prema javnoj prometnoj površini može se oblikovati od tvrdog podnožja i metalnog roštilja ukupne visine do 1,20 m. Kao alternativa, moguće je ovu ogradu prema javnoj površini izvesti kao zelenu u formi šišane živice. Općenito uzevši, ograda prema javnoj prometnoj površini treba zadržati veliki postotak prozračnosti. Između dvije parcele ograda može poslužiti i kao vizualna zaštita, pa se radi toga dopušta njezina izvedba u cijelosti, kao puna ili djelomično perforirana.

Postavljanje ograde predviđeno je i u zoni mješovite pretežito poslovno namjene. Oko tih prostora moguće je izvesti ogradu visine 1,60 - 2,20 m prema naprijed navedenim uvjetima oblikovanja nastojeći pri tom da se što više postigne prozračnost ograde i osigura povezanost prostora parcele i okolnog javnog prostora.

2.6. UREĐENJE GRAĐEVNIH ČESTICA

2.6.1.

Uređenju građevinskih čestica treba posvetiti posebnu pažnju jer se na taj način, zbog položaja ove zone u strukturi grada bitno doprinosi formiranje "slike grada". Pri hortikulturnom uređenju parcela treba nastojati koristiti autohtone biljne vrste karakteristične za ovo podneblje te prirodne materijale. Treba nastojati da barem dio građevne čestice bude ozelenjen, a da kolne i pješačke površine te terase na terenu budu popločane ili obrađene prirodnim materijalima.

2.6.2.

Uređenje vanjskih površina kompleksa "žitnog magazina" treba definirati urbanističkim projektom ili projektom okoliša

u sklopu arhitektonskog projekta građevnog kompleksa. Takvim rješenjem treba obuhvatiti prostor obale Kupinec obuhvaćen ovim planom, sve do Ulice 1. svibnja.

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

3.0.0.1.

Svaka građevinska parcela ima osiguran kolni (ili kolni i pješački) pristup te priključke svih elemenata instalacija komunalne infrastrukture.

3.0.0.2.

Planom se predviđa korištenje postojećih i formiranje novih prometnica preko kojih se osigurava pristup do područja koje se planira nova izgradnja. Naime, budući da se područja uglavnom nalaze u središnjim dijelovima s već izgrađenim prostorima, nužna je realizacija (prije početka izgradnje građevina) potrebnih prometnih površina za pristup do pojedinih parcela.

Parcelacionim elaboratom realiziraju se prometni koridori, se na taj način osigurava priključak svih novoplaniranih parcela na javni put, izuzimajući slučajeve kada se navedeni priključci privremeno osigurava putem služnosti.

3.0.0.3.

Realizacija komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodninske i otpadnih voda, elektroopskrba, javna rasvjeta, telekomunikacije, plinifikacija), uglavnom je predviđena u koridoru javne prometne površine, kao podzemna instalacija ili zračni vodovi. Komunalna infrastruktura može se sprovesti i izvan koridora javnih prometnih površina (zapadni kolektor i drugo). Iz tog infrastrukturnog koridora izvode se odvojni priključci pojedinih građevina na određenu vrstu infrastrukture - gradske mreže. Ti se priključci realiziraju podzemnim ili zračnim putem ovisno o uvjetima lokalnih komunalnih službi na temelju detaljnih projekata.

3.0.0.4.

Prilikom realizacije novih zona izgradnje treba prije pristupa izgradnji izmjestiti eventualno postojeće vodove iz područja predviđenog za izgradnju na novu trasu unutar novog infrastrukturnog koridora predviđenog u okviru prometnih površina.

Minimalni standard koji treba ostvariti u opremanju prostora a time i priključivanju građevina na komunalnu infrastrukturu obuhvaća, uz prometnice, realizaciju mreže vodovodne kanalizacije (oborinska i fekalna), elektroopskrbe, javne rasvjete i telefonije.

3.0.0.5.

Planirani standard korištenja planiranih i postojećih građevinskih koridora (u uvjetu izgradnje minimalne infrastrukture, odnosno provedbu minimalnog opremanja prostora komunalnom infrastrukturom. Osim opremanja komunalnom infrastrukturom i odgovarajućim prometnim površinama (kolne, pješačke i parkirališne površine), nužno je realizirati planirane zelene površine uz prometnice.

UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJE
CESTOVNE I ULIČNE MREŽE

3.1.0.1. Prometni koridor s javnim parkirališnim površinama i pripadajućim zelenilom predstavlja prostor javne namjene te kao takav čini jednu jedinstvenu parcelu. Obzirom da je prometna mreža u ovom planu razrađena na nivou idejnog rješenja, prilikom izrade idejne i izvedbene dokumentacije moguća su manja pomicanja koridora u prostoru.

3.1.0.2. Ovim planom se definiraju samo tehnički elementi prometnica, na način koji omogućuje realizaciju različitih varijantnih rješenja odvijanja prometa planiranim prometnicama. Definiranje režima odvijanja prometa definira se posebnim rješenjima i projektima koji se trebaju temeljiti na tehničkim elementima prometnica predloženim ovim planom.

3.1.0.3. Prilikom realizacije ovog plana potrebno je, temeljem Zakona o javnim cestama ("Narodne novine", broj 100/96), članak 33, putem Hrvatske uprave za ceste od Ministarstva pomorstva, prometa i veza zatražiti prethodnu suglasnost za izmjenu prometnog projekta, odnosno postojećeg stanja.

3.1.0.4. Za izvođenje radova na državnoj cesti i njenom zemljišnom pojasu odnosno zaštitnom pojasu, prethodno se mora zatražiti uvjete Hrvatske uprave za ceste temeljem Zakona o javnim cestama ("Narodne novine", broj 100/96), članak 28.

3.1.1. GLAVNE GRADSKÉ ULICE I CESTE NADMJESNOG ZNAČENJA (ELEMENTI TRASE I MJESTA PRIKLJUČKA PROMETNICA MANJEG ZNAČAJA)

3.1.1.1. Posebni uvjeti građenja za izgradnju građevina na obuhvaćenom području proizlaze prvenstveno iz specifičnosti prostora i njegove lokacije u okviru šireg urbanog područja grada. To znači da će posebni uvjeti građenja biti vezani i uz zahvate u koridorima značajnijih prometnica - postojeće državne ceste i planirane prometne zaobilaznice ovog područja (nova primarna gradska ulica).

3.1.1.2. Područjem prolazi Strossmayerova ulica, koja radi svog šireg prometnog značaja ima rang državne ceste (D-37). S obzirom na funkciju te ceste kao glavne gradske ulice na ovom području (potpuno uključene u urbanu strukturu grada), smatra se potrebnim provesti ishođenje posebnih uvjeta građenja na sve zahvate izgradnje i uređenja ovog prometnog pravca.

3.1.1.3. Na kartografskom prilogu 2.1 Idejno rješenje prometa prikazane su intervencije vezane uz Strossmayerovu ulicu. Zadani prometni koridor Ul. J. J. Strossmayera (postojeći koridor) (oznaka 1-1) na karti 2.1. "Idejno rješenje prometa" zadržava se i iznosi 23,4 m. Planirana zona priključuje se na ovu prometnicu novim križanjem na i to na mjestu gdje je i sa strane Pogorelca predviđen spoj na ovu prometnicu ceste koja se nastavlja prema Zibelu. Na križanju je sa svih prilaznih smjerova predviđeno proširenje radi formiranja upojne

prometne trake za desno skretanje. Kota križanja (cca 99,00 m) treba biti maksimalno prilagođena postojećoj trasi Ul. J. J. Strossmayera.

3.1.2. GRADSKÉ I PRISTUPNE ULICE (SITUACIJSKI I VISINSKI ELEMENTI TRASA I KRIŽANJA I POPREČNI PROFILI S TEHNIČKIM ELEMENTIMA)

3.1.2.1. Situacijski i visinski elementi trasa i poprečni profili s tehničkim elementima prikazani su na kartografskom prilogu 2.1 Idejno rješenje prometa.

Širine prometnih koridora cesta i ulica s oznakama iz kartografskog priloga 2.1 "Idejno rješenje prometa" iznose:

Ul. J. J. Strossmayera (postojeći koridor) (oznaka 1-1)*	23,4 m
Sabirne ulice (oznaka 2-2)	9,0 m
Postojeća stambene ulice s obostranim parkiranjem (oznaka 3-3)	14,0 m
Postojeća ulica pretvorena u zonu za parkiralište (oznaka 4-4)	15,5 m
Postojeća ulica uz Kupu (oznaka 5-5)	9,0-10,0 m
Interni pristup postojećoj zoni (oznaka 6-6)	6,0 m

3.1.3. POVRŠINE ZA JAVNI PRIJEVOZ (PRUGE I STAJALIŠTA)

3.1.3.1. Za prometovanje vozila javnog prijevoza osposobljena je Ulica J. J. Strossmayera na sjeverozapadnom rubu obuhvaćenog prostora, uz mogući položaj stajališta sjeverno od postojećeg semafora.

3.1.4. JAVNA PARKIRALIŠTA (RJEŠENJE I BROJ MJESTA)

3.1.4.1. Za potrebe korisnika građevina privlačnih za posjetitelje (javna i društvena namjena), planom se predviđa izgradnja javnih parkirališta (unutar parcele ili u okviru javne prometne površine) koja trebaju zadovoljiti ukupne potrebe za parkirališnim prostorom. Određenu rezervu za smještaj vozila posjetitelja predstavljaju i kolne prometnice na kojima je moguće osigurati manji kapacitet za privremeni smještaj vozila. Kapacitet parkirališnog prostora treba biti takav da na svakih 1000 m2 brutto razvijene površine sadržaja javne namjene u građevinu osigura 15-30 parkirališnih mjesta. Točan položaj i broj parkirališnih mjesta definiran je na karti 2.1. "Idejno rješenje prometa". Pri definiranju parkirališnog prostora potrebno je konzultirati i "Prometnu studiju užeg područja grada Siska"

U individualnim zonama stanovanja prostori za smještaj vozila osiguravaju se u okviru svake pojedine parcele bilo kao garažni, bilo kao parkirališni prostor. Unutar svake parcele moguće je, uz zadovoljavanje uvjeta pokrivenosti parcele, izgraditi garažu za svaki stan u građevini. Ukoliko se pojedini dijelovi građevine (prizemna etaža) koristi za sadržaje javne namjene, odnosno ako se na parceli izgrađuje zasebna građevina s poslovnim prostorom, potrebno je u okviru parcele osigurati parkirališni prostor za posjetitelje tih sadržaja i transportna vozila, pri čemu treba na svakih 100 m² brutto razvijene površine osigurati barem jedno parkirališno mjesto za posjetitelje.

I u zonama mješovite, stambene namjene predviđen je određeni broj parkirališta na javnim parkiralištima za

posjetitelje i korisnike, čime se ujedno i iskorištava dio zaštitnog koridora uz prometnicu.

3.1.4.2.

Planom je predviđeno ukupno 204 parkirališna mjesta. Novoplanirana parkirališna mjesta razmještena su na slijedeći način:

- uz novoplaniranu internu prometnicu paralelnu s Ul. J. J. Strossmayera	51 PM
- uz kolno pješačku prometnicu u unutrašnjosti bloka uz postojeće parcele	16 PM
- uz prometnicu na spoju s Ul. 1. svibnja	21 PM
- uz Ul. 1. svibnja	61 PM
- na prenamijenjenom "ispravljenom" dijelu kolnika uz prilaz Starom mostu	32 PM
- na internom parkiralištu uz Žitni magazin	23 PM

UKUPNO 204 PM

Na svakoj građevinskoj parceli koja je namijenjena za individualno stanovanje mora na samoj parceli biti osigurano parkirališno/garažno mjesto za svaki stan u građevini. Broj parkirališnih mjesta na javnim parkirališnim površinama dimenzioniran je za potrebe posjetitelja te za javne i poslovne sadržaje na obuhvaćenom prostoru.

3.1.4.3.

Planom je zadan mogući broj parkirališnih mjesta obzirom na raspoložive površine. Parkirališni prostori kao sastavni dio javnih prometnih površina mogu se u određenoj mjeri povećavati, pri čemu se manja korekcija granice parkirališnog prostora provodi usuglašeno s okolnim parcelama druge namjene.

3.1.5. JAVNE GARAŽE (RJEŠENJE I BROJ MJESTA)

3.1.5.1.

Na obuhvaćenom prostoru nisu planirane javne garaže kao slobodnostojeće građevine ili kao posebni dijelovi građevina drugih namjena.

3.1.6. BIKIKLISTIČKE STAZE

3.1.6.1.

Prometni profili zadani ovim planom proizlaze iz postavki Generalnog urbanističkog plana grada Siska kojim je prometna mreža sagledana u širem kontekstu. Na obuhvaćenom prostoru, izuzimajući Strossmayerovu ulicu (D-37), nije predviđeno smještavanje biciklističkih staza u posebne koridore, ni u poprečnih profila prometnica ni kao odvojenih traka. Prometovanje biciklima može se, u skladu s režimima koji će biti zadani prometnom regulacijom, odvijati kolničkim trakama ili za to posebno označenim dijelovima pješačkih površina. Pri definiranju elemenata prometovanja biciklima potrebno je konzultirati "Prometnu studiju užeg područja grada Siska"

3.1.7. TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

3.1.7.1.

Na području obuhvata ovog plana veće su pješačke površine predviđene na pojasu uz rijeku Kupu u sklopu vanjskih površina kompleksa "žitnog magazina", posebno uz novu

lokaciju spomenika. Njihovo rješavanje treba definirati urbanističkim projektom ili projektom okoliša u sklopu arhitektonskog projekta građevnog kompleksa. Takvim rješenjem treba obuhvatiti prostor obale Kupe u okvirima zahvata ovog Plana, sve do Ulice 1. svibnja. Površine za pješački promet na ovom su dijelu obuhvata koncipirane na način da formiraju kontinuiranu pješačku šetnicu uz obalu Kupe, manji trg koji ujedno predstavlja i "scenografiju" spomenika, te a preostale su pješačke površine u funkciji kompleksa Žitnog magazina i njegovog povezivanja s gradskim tkivom. Ova globalna shema pješačkog prometa može u oblikovanju doživjeti i manje korekcije tijekom daljnjeg projektiranja ali ove temeljene funkcionalne oblikovne cjeline potrebno je zadržati.

3.2. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJE OSTALE PROMETNE MREŽE

3.2.1.

Kolno-pješačke površine kojima je osiguran pristup postojećim i novim građevinskim parcelama na mjestima gdje se to moglo ostvariti osnovnom prometnom mrežom, potrebno je izvesti na način da se osigura mogućnost pristupa vatrogasnih i ostalih interventnih vozila (manevarski pristup osovinski pritisak i dr.).

3.3. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

3.3.1.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže definirani su u poglavlju 2.3.5. tekstualnog dijela elaborata (Idejno rješenje mreže telekomunikacija), te na grafičkom prikazu 2.5. Idejno rješenje mreže telekomunikacija

3.4. UVJETI GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I VODOVA UNUTAR PROMETNIH I DRUGIH JAVNIH POVRŠINA (OPSKRBA PITKOM VODOM, ODVODNJA I PROČIŠĆAVANJE OTPADNIH VODA, OPSKRBA PLINOM, OPSKRBA TOPLINSKOM ENERGIJOM, ELEKTROOPSKRBA I JAVNA RASVJETA)

3.4.1.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje infrastrukturne mreže za opskrbu pitkom vodom, definirani su u poglavlju 2.3.2. tekstualnog dijela elaborata (Idejno rješenje mreže vodoopskrbe), te na grafičkom prikazu 2.2. Idejno rješenje mreže vodoopskrbe.

3.4.2.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje infrastrukturne mreže za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda definirani su u poglavlju 2.3.3. tekstualnog dijela elaborata (Idejno rješenje mreže odvodnje), te na grafičkom prikazu 2.3. Idejno rješenje mreže odvodnje.

3.4.3.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje infrastrukturne mreže za opskrbu plinom, definirani su u poglavlju 2.3.7. tekstualnog dijela elaborata (Idejno rješenje mreže plinifikacije), te na grafičkom prikazu 2.3.7. Idejno rješenje mreže plinifikacije.

spomeničkog karaktera, trebati će u fazi izrade detaljnije dokumentacije ishoditi posebne uvjete i suglasnosti od nadležne Konzervatorske službe.

6.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE

6.0.1.

Uvjeti i način gradnje definirani su kartografskim prikazom 4. Uvjeti gradnje i njime su zadani: granice građevnih četiva, namjena građevina, katnost građevina, granice građevnog dijela građevina, obvezni građevni pravac, udaljenost građevnog pravca od granice građevne čestice, te mjesto priključenja na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu.

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

7.0.1.

Posebni uvjeti građenja za izgradnju građevina na obuhvaćenom području proizlaze prvenstveno iz specifičnosti prostora i njegove lokacije u okviru šireg urbanog područja grada. To znači da će posebni uvjeti građenja biti vezani uz zahvate na zaštićenim - vrijednim urbanim, arhitektonskim, ambijentalnim i oblikovno značajnim dijelovima prostora (ulični potezi), te na lokalitetima u kontaktu s priobalnim dijelom Kupe (zaštitni obalni pojas).

7.0.2.

Dijelovi razmatranog područja nalaze se pod određenim režimima zaštite urbane strukture - uličnog poteza i pojedinačnih građevina. Radi svojih urbanih karakteristika i ambijentalnih kvaliteta pojedinačnih vrijednih građevina uključujući građevine spomeničkog karaktera, trebati će u fazi izrade detaljnije dokumentacije ishoditi posebne uvjete od nadležne Konzervatorske službe. To se odnosi na građevine koje su u grafičkom prikazu 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" smješteni unutar zona "Područje žitnog magazina" i "Područje žitnog trga" a označene su kao "registrirani spomenik kulture", građevine "visoke urbanističko-arhitektonske vrijednosti", odnosno "ambijentalne vrijednosti".

7.0.3.

Pri izradi dokumentacije za uređenje građevina i prostornih poteza unutar "oblikovno vrijednog područja gradske cjeline - karta br. 3 Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" potrebno je za

1. Područje Žitnog trga s mostom preko Kupe
2. područje Žitnog magazina
3. Kontaktno područje Žitnog magazina
4. Područje obale rijeke Kupe

od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zagrebu ishoditi posebne uvjete uređenja. Nakon ishođenja posebnih uvjeta moguće je prići izradi dokumentacije za ishođenje građevinske dozvole.

7.0.4.

Cijelo područje unutar granica DPO-a zone Žitna ulica u Sisku nalazi se unutar zaštićene arheološke zone te je prije izvođenja bilo kakvih radova na tom području obavezno provođenje arheoloških istražnih radova pod vodstvom nadležne službe zaštite.

UVJETI UREĐENJA I OPREME JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

0.1. Javne zelene površine uz ostalo urbano zelenilo predstavljaju važnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru uređivanja urbanog prostora. U sklopu tih površina moguće je realizirati izgradnju građevina i uređenih površina (igrališta, prateće urbana oprema i oprema za šport i rekreaciju) funkcionalno vezanih uz prostore uređenih zelenih površina.

0.2. Plošave javnih zelenih površina u obliku zaštitnog zelenila definirani su na slobodnim površinama uz prometnice. Na tim su dijelovima parcela urbanog zelenila moguće tijekom realizacije plana manje promjene kao rezultat pomicanja prometnih koridora, odnosno u slučaju potrebe manjeg pomicanja granica okolnih prostora druge namjene. Promjene moguće i pri definiranju pješačkih površina ali uz održavanje svih planom predviđenih smjerova kretanja pješaka. Pri uređenju ovi zelenih površina treba razlikovati površine u blizini križanja na kojima zelenilo može smanjiti sigurnost te time ugroziti sigurnost odvijanja prometa od zelenila koje treba poslužiti kao tampon zona za zaštitu od negativnih utjecaja prometa na susjedne namjene (tampon zone zelenila uzduž Ul. J. J. Strossmayera).

0.3. Zelene površine u sklopu kompleksa Žitnog magazina ovim planom definirane kao Javni park. Ovo je prostor značajne ambijentalne vrijednosti kao dio visokovrijednog građevnog kompleksa. Za ovaj je prostor u okviru rješavanja čitavog kompleksa nužno izraditi i odgovarajuće rješenje uređenja zelenih površina u kojem treba definirati elemente arhitektonskog uređenja i uređenja pješačkih površina te predvidjeti odgovarajuće elemente urbane opreme.

UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I / ILI OSJETLIVIH CJELINA I GRAĐEVINA

0.1. Posebni uvjeti uređenja posebno vrijednih cjelina i građevina mijenjaju se za prostor kompleksa "žitnog magazina" koji obuhvaća čitavo obuhvaćeno područje obale rijeke Kupe do 1. svibnja. Uređenje ovog područja moguće je jedino u okviru cjelovitog urbanističkog projekta ili projektom okoliša u sklopu arhitektonskog projekta građevnog kompleksa.

0.2. Uređenje svojih urbanih karakteristika i ambijentalnih kvaliteta pojedinačnih vrijednih građevina uključujući građevine

8.0. MJERE PROVEDBE PLANA

8.0.1.

U cilju postizanja određenog nivoa urbano-komunalnog standarda i više prostorno-funkcionalne i oblikovne kvalitete, prilikom prestrukturiranja i redizajna postojećih te realizacije novih struktura na području zone "Žitna ulica", režimima uređenja prostora ovim planom se ne utvrđuje i potreba izrade detaljnije dokumentacije uz onu koja je potrebna za dobivanje građevinske dozvole. Međutim, u sklopu arhitektonskih projekata nužno je na nivou idejnog projekta jedinstveno riješiti područje spomeničkog kompleksa žitnog magazina s pripadajućim vanjskim parterno-hortikulturnim površinama. U sklopu projekta nove interne prometnice paralelne s Ul. J. J. Strossmayera nužno je riješiti i čitav koridor prometnice kojim treba predvidjeti i mjere zaštite od buke izvedbom odgovarajućeg nasipa/pokosa s adekvatnom zaštitnom hortikulturnom obradom.

8.0.2.

Intervencije na potezu same Žitne ulice kao i u neposrednom kontaktnom okolišu sklopa žitnog magazina trebaju biti rađene u skladu s postavkama nadležne službe zaštite spomeničke baštine.

8.0.3.

Izgradnja planiranih građevina unutar obuhvata plana može započeti samo pod uvjetom da je prethodno zadovoljen dogovoreni minimum uređenja građevinskog zemljišta. To se posebno odnosi na izgradnju građevina, koje svojom izgradnjom zahtijevaju rekonstrukciju ili izgradnju novog prometne ili druge infrastrukturne građevine.

8.0.4.

U okviru zadržanih zatečenih građevina moguće je provoditi interpolaciju, rekonstrukciju i izgradnju zamjenskih građevina, kao i njihove dogradnje i nadogradnje odnosno realizirati izgradnju pomoćnih i poslovnih građevina, u skladu s planom postavljenim ograničenjima i standardima odnosno prema odredbama ovog plana.

8.0.5.

U slučaju interpoliranja građevina u postojećoj izgrađenoj strukturi te u slučaju zahtjeva za izgradnjom građevina u etapama nužna je izrada idejnih rješenja kojima će se ilustrirati željena intervencija.

8.0.6.

Prije realizacije plana, može se, u okviru prethodnih radova, utvrditi imovinsko-pravni status zemljišta na područjima od javnog interesa (komunalno-infrastrukturni koridori i druge javne površine) te kroz parcelacioni elaborat osigurati formiranje parcela na kojima postoji javni interes. Zone novih gradnji unutar obuhvata plana realizirat će se znatnim ili pretežnim udjelom privatne inicijative građana.

9.0. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

9.0.1.

U cilju sanacije depresije uz Ul. J. J. Strossmayera neophodno je izvršiti planiranje i niveliranje jarka, uz pretvaranje depresije u uži nasip s blagim pokosom prema novoplaniranoj

stambenoj ulici i sadnjom visokog zelenila. Time će se riješiti i odvodnja oborinskih voda upuštanjem u mješoviti kanalizacioni sustav nove ulice, kako bi se omogućilo primjereno održavanje zelenih površina. Ovim će se osigurati kao i sadnjom visokog zelenila, osigurati i zaštita od buke stanovnika na prostoru neposredno uz Ul. J. J. Strossmayera.

9.0.2.

Zaštitu okoline na području ove zone treba prvenstveno postići zahvatima na regulaciji i obnovi kvalitetnijih urbanih poteza, uređenjem i opremanjem parkovnih površina, proširivanjem i poboljšavanjem prometnice, smanjiti promet preko ovog područja. Svim ovim zahvatima postići će se povećana atraktivnost područja na nivo urbanog standarda stanovništva, a sve kao rezultat kvalitetnije okoline.

9.0.3.

Obzirom da kvalitetno oblikovani okoliš predstavlja jedan od preduvjeta kod formiranja suvremene i visokostandardne urbane strukture, to je dio prostora rezerviran za određene vrste zelenih - parkovnih površina i njihovo proširenje (obalni park uz rijeku Kupu), na kojima se može postići kvaliteta okoliša i time će doprinijeti izgledu urbane strukture i općoj kvaliteti života na ovom dijelu grada. Projezi obale Kupe, koja se proteže u čitavoj dužini istočne gradske obuhvaćenog prostora, oblikuju se parkovne površine mogućom interpolacijom sadržaja rekreacije. Takovi prostori predstavljaju mjesta boravka stanovništva i igre djece i opremljeni su potrebnom urbanom opremom.

9.0.4.

Sukladno članku 15. stavak 1. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine", broj 58/93.), potrebno je ishoditi suglasnost Policijske uprave sisačko-moslavačke na mjestu zaštite od požara primijenjene na Glavnom projektu zahvate u prostoru za slijedeće građevine:

- Sve građevine u kojima se obavlja skladištenje i promet zapaljivih tekućina i plinova
- Sve građevine koje nisu obuhvaćene člankom 15. Pravilnika o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara ("Narodne novine", broj 35/94.)

9.1. REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

9.1.1.

Unutar zona koje se Planom predviđaju za prenamjenu odnosno na kojima je došlo do promjene ranije namjene dopušten je neophodni obim rekonstrukcije i privremeno korištenje prostora i građevina za vremenski period realizacije planom utvrđene namjene.

9.1.2.

Ako se u zonama drugih namjena nalaze stambeni ili drugi objekti predviđeni za rušenje tada se iznimno može doći do rekonstrukcija objekata neophodna za poboljšanje uvjeta života i rada.

9.1.3.

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta života smatra se:

uvjeta rada ili uvjetovan promjenom namjene poslovnog prostora.

10.0. UVJETI ZA IZGRADNJU SKLONIŠTA

10.0.1.

U okviru rješenja ovog plana definirana je potreba i predložen način realizacije sklonišnog prostora radi zaštite stanovništva i drugih korisnika prostora, te materijalnih dobara od eventualnih ratnih opasnosti. Potreban sklonišni prostor realizira se na način definiran odvojenim separatom elaborata DPU-a zone Žitna ulica u Sisku "Urbanističke mjere zaštite" (tekstualni i grafički dio).

Nakon izvršenog uspoređivanja sa izvornim tekstom, utvrđena je pogreška u odluci o komunalnom doprinosu objavljenoj u "Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije" br. 9. od 12. listopada 2000. godine te se daje

ISPRAVAK ODLUKE O KOMUNALNOM DOPRINOSU

U članku 8. umjesto teksta: "Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije", a primjenjuje se od 1. siječnja 2001. godine" treba stajati:

"Ova odluka stupa na snagu osmog dana od objave u "Službenom glasniku "Sisačko-moslavačke županije".

Gradonačelnik Grada Siska
Dinko Pintarić, dipl.iur.v.r.

SISAČKI GRAD - SISAČ

dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaona) uz postojeće stambene objekte koji iste u svom sastavu ili na postojećoj građevinskoj parceli nemaju izgrađene ili to u najvećoj površini do 9 m²,

izgradnja ili adaptacija manjih pomoćnih objekata neophodnih uz postojeće stambene objekte ako isti nisu sagrađeni ili su u takvom stanju da je potrebna adaptacija (spremišta, drvarnice) i to u najvećoj površini brutto 6 m²,

adaptacija tavanškog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita stambenog objekta u stambeni prostor,

sanacija ravnih krovovišta izgradnjom kosih krovovišta, gdje je to moguće u skladu sa ovim odredbama, rekonstrukcija svih vrsta instalacija.

Neophodni obim rekonstrukcije za poboljšanje uvjeta rada smatra se:

izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehnoloških rješenja s tim da se objekti ne mogu dograđivati izvan postojećih gabarita,

promjena namjene poslovnih prostora, pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogorša stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utiče na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećeg gabarita,

pretvorba dijela stambenog prostora u prizemlju i iznimno na katu (kada za to postoje uvjeti) u poslovne prostore, ali samo unutar postojećeg gabarita, uređenje ili izgradnja sanitarnog čvora na dijelu poslovnog prostora unutar postojećeg gabarita objekta ukoliko je isti neophodan za poboljšanje