

ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. OSIJEK

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
"SJEVER II" U ĐAKOVU  
(Prijedlog)**

**SAŽETAK ZA JAVNOST**

OSIJEK, ožujak 2024.

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "SJEVER II" U ĐAKOVU

Urbanistički plan uređenja donosi se obvezno za neuređene dijelove građevinskog područja i za izgrađene dijelove tih područja planiranih za urbanu preobrazbu ili urbanu sanaciju. Urbanistički plan uređenja propisuje uvjete provedbe svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata.

Urbanistički plan uređenja, uz ostale propisane dijelove, obvezno sadrži:

1. Detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu
2. Prikaz građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i
3. Druge detaljne uvjete korištenja i uređenja prostora te građenja građevina.

### Sadržaj Plana:

#### I. TEKSTUALNI DIO PLANA

Odredbe za provedbu

#### II. GRAFIČKI DIO PLANA

Sukladno Pravilniku o sadržajima, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, kartografski prikazi su:

Broj prikaza	KARTOGRAFSKI PRIKAZI	Mjerilo
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	1:1.000
2A.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Promet i elektroničke komunikacije	1:1.000
2B.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Elektroenergetika, javna rasvjeta i plinoopskrba	1:1.000
2C.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - Vodoopskrba i odvodnja	1:1.000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1.000
4A.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - Način gradnje	1:1.000
4B.	NAČIN I UVJETI GRADNJE - Smještaj građevina na građevnoj čestici	1:1000

Kartografski prikazi izrađuju se na topografsko-katastarskom planu u mjerilu 1:1.000.

#### III. OBRAZLOŽENJE PLANA I EVIDENCIJA

##### A) Obrazloženje

1. Polazišta
2. Ciljevi prostornog uređenja
3. Plan prostornog uređenja

- B) Izvod iz dokumenta prostornog uređenja šireg područja koji se odnosi na područje obuhvata ovoga Plana
- C) Popis sektorskih dokumenata i propisa koje je bilo potrebno poštivati u izradi plana
- D) Zahtjevi iz članka 90. Zakona o prostornom uređenju
- E) Sažetak za javnost
- F) Evidencija postupka izrade i donošenja prostornog plana

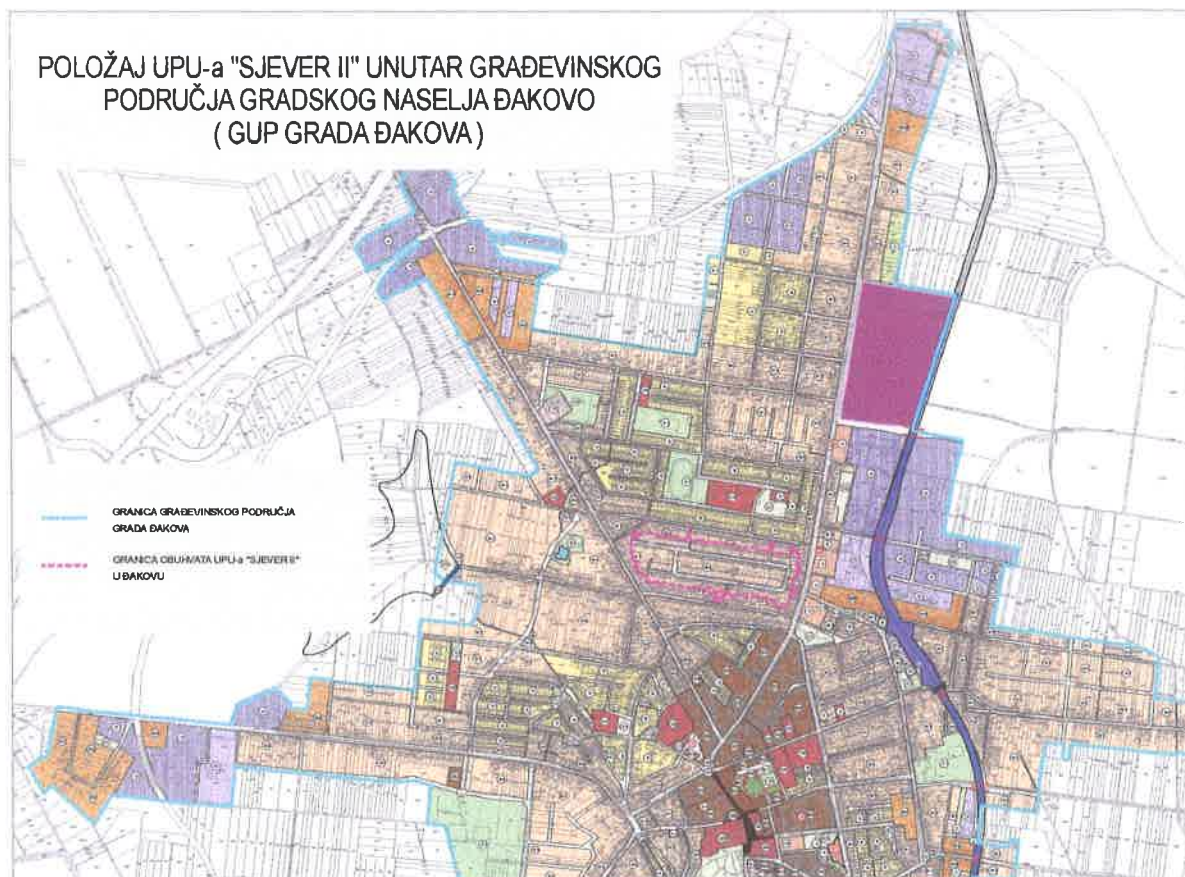
U postupku izrade UPU-a analizirani su važeći dokumenti prostornog uređenja višeg reda, a to su: PPOBŽ, PPUG Đakova i GUPG Đakova.

### Položaj i površina obuhvata UPU-a

Prostor obuhvaćen Urbanističkim planom uređenja (UPU) "Sjever II" u Đakovu nalazi se u građevinskom području gradskog naselja Đakovo, koji je administrativno središte istoimene jedinice lokalne samouprave Grada Đakovo.

Promatrani prostor Urbanističkog plan uređenja „Sjever II“ u Đakovu smješten je u sjevernom dijelu grada Đakova, a omeđen je postojećom izgradnjom uz sljedeće ulice: Ulica Josipa Runjanina, Ulica Vladimira Nazora, Ulica Marka Marulića, Ulica Ante Starčevića i Ulica Cvjetni prolaz. Cesta u Ulici Vladimira Nazora je u kategoriji županijske ceste ŽC 4146 (Đakovo (D7 - D46)).

Površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Sjever II" u Đakovu (u daljnjem tekstu : Plan) iznosi 14,35 ha. Područje unutar obuhvata Plana većim dijelom je neizgrađeno (oko cca 70 %).



### Osnovni ciljevi prostornog uređenja :

- prostorni razvoj temeljiti na konceptu održivog razvitka što podrazumijeva usklađeni gospodarski razvitak i optimalno korištenje i zaštitu prostora,
- razvijanje svijesti o potrebi racionalnog gospodarenja prostorom kako bi se trajno optimirali učinci njegovog korištenja,
- procjena vlasničkog stanja i realnih mogućnosti imovinsko pravnog uređenja,
- omogućiti etapnost izgradnje i fleksibilno korištenje prostora s obzirom na gospodarska kretanja,
- osigurati kvalitetnu povezanost s okolnim prostorom,
- komunalno opremanje,
- uskladiti pojedine namjene i sadržaje u odnosu prema stanovanju (promet i gospodarski sadržaji),
- osiguranje zdravog okoliša.

### Osnovna namjena površina

Sukladno demografskoj prognozi unutar Plana planira se smještaj stanovništva u sklopu stambene namjene uz postojeću stambenu gradnju. Unutar obuhvata Plana planira se oko 175 građevnih čestica za stambenu namjenu te bi unutar obuhvata Plan s obzirom na broj članova po kućanstvu živjelo oko 530 stanovnika.

Osnovnom namjenom prostora na području obuhvata Plana predviđena je gradnja sadržaja i građevina stambene i športsko-rekreacijske namjene, prometne i komunalne infrastrukture te kao prateći sadržaja gradnja građevina gospodarske namjene i postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije- samo sunčane elektrane.

S obzirom na provedenu analizu važećih dokumenata prostornog uređenja, polazišta kao i ciljeve razvoja definirana je namjena prostora unutar obuhvata Plana.

Na području obuhvata Plana utvrđene su četiri osnovne namjena prostora koje su prikazane na kartografskom prikazu broj "1. Korištenje i namjena površina", a to su :

1. Mješovita namjena – pretežito stambena (M1)
2. Športsko-rekreacijska namjena (R)
3. Površina infrastrukturnih sustava (IS1)
4. Prometne površine

### MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)

Na površini (zoni) mješovite namjene – pretežito stambene namjene (M1) moguće je graditi sljedeće građevine glavne (osnovne) namjene i sadržaji kao što su:

- Obiteljske stambene građevine:
  - Stambene i stambeno-poslovne namjene,
- Sve javne zelene površine,
- Zaštitne zelene površine,
- Građevine koje se mogu graditi na površinama javne namjene,
- Odgovarajuće infrastrukturne građevine i vodovi (parkirališne površine, kolne prilaze, kolno-pješačke površine, pješačke površine, građevine i vodovi infrastrukture i sl.).

Na površini (zoni) mješovite namjene - pretežito stambene (M1) samo kao prateće građevine na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine mogu se graditi sljedeće građevine:

- Javne i društvene građevine - uprava, zdravstvo (ordinacije, ambulante i sl.), predškolska, vjerska i kultura,
- Građevine poslovne namjene,
  - Trgovačke djelatnosti:
    - trgovine na malo osim trgovine motornim gorivima i mazivima i građevinskim,
  - Uslužne djelatnosti:
    - osobne usluge i usluge u kućanstvu,
  - Komunalno-servisne djelatnosti:
    - administracija i rad s korisnicima,
  - Ostale poslovne djelatnosti:
    - uredsko poslovanje i sl.,
- Građevine ugostiteljsko-turističke djelatnosti:
  - tihe i čiste ugostiteljsko-turističke djelatnosti,
- Građevine proizvodne djelatnosti:
  - Tihe i čiste proizvodne djelatnosti – samo obrti koji se mogu obavljati u stanovima,
- Skladišne građevine,
- Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije (samo sunčane elektrane).

Pomoćne građevine mogu se graditi samo na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine.

#### ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Na površini (zoni) Športsko-rekreacijske namjene (R) moguće je graditi sljedeće građevine glavne (osnovne) namjene i sadržaje kao što su:

- Otvorenih, zatvorenih i natkrivenih športsko-rekreacijskih građevina (nogometnih, malonogometnih, košarkaških, rukometnih, teniskih, dječjih i drugih igrališta, sportskih dvorana, skejt parka, odbojka na pijesku i dr.), kao i svlačionica sa sanitarijama te tribine,
- Sve javne zelene površine,
- Zaštitne zelene površine,
- Građevine koje se mogu graditi na površinama javne namjene,
- Odgovarajuće infrastrukturne građevine i vodovi (parkirališne površine, kolne prilaze, kolno-pješačke površine pješačke površine, građevine i vodovi infrastrukture i sl.).

Samo kao prateće građevine na građevnoj čestici športsko-rekreacijske namjene mogu se graditi ugostiteljske građevine (restorani, caffè barovi, objekti jednostavnih usluga i sl.).

#### POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS1)

Na površini infrastrukturnih sustava – mogu se graditi sljedeće građevine:

- Trafostanica (IS1) – trafostanica i pripadajuća oprema, te potrebni infrastrukturni vodovi i manipulativne površine.

## PROMETNE POVRŠINE

Prometne površine obuhvaćaju planirane ulične koridore te je unutar njih dozvoljena izgradnja i uređenje kolnika, kolno-pješačkih površina, pješačkih staza, biciklističkih staza, parkirališta i prateće opreme, kolnih prilaza, zelenih površina, kanala oborinske odvodnje, te postavljanje komunalne i druge infrastrukture, sukladno posebnim propisima, a u skladu s kartografskim prikazima Plana i Odredbama za provedbu.

### ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU

#### ISKAZ POVRŠINA

Tablica 1.

NAMJENA POVRŠINA	Površina (ha)	%
<b>MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA (M1)</b>	<b>10,87</b>	<b>75,75</b>
<b>ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)</b>	<b>0,40</b>	<b>2,79</b>
<b>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA</b>	<b>0,01</b>	<b>0,07</b>
- TRAFOSTANICA (IS1)	0,01	0,07
<b>PROMETNE POVRŠINE</b>	<b>3,07</b>	<b>21,39</b>
- KOLNIK	0,99	6,89
- KOLNO-PJEŠAČKA POVRŠINA	0,10	0,69
- PJEŠAČKA STAZA	0,72	5,01
- ZELENE POVRŠINE	1,26	8,78
<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA PLANA:</b>	<b>14,35</b>	<b>100,0</b>

IZVOR PODATAKA: ZPO-OSIJEK

### PROMETNA I ULIČNA MREŽA

Glavni cestovno-pješački pristupi zoni obuhvata plana osigurani su iz dva pravca. Prvi je postojeći cestovni ulaz iz Ulice Josipa Runjanina, širine 10,5 do 12 m, a drugi planirani cestovno-pješački ulaz/izlaz na Ulicu Marka Marulića i to preko građevne čestice k.č.br. 5330 i 5331/3 k.o. Đakovo, širine 12,5 do 13,5 m. Time je osiguran kvalitetan pristup zoni obuhvata Plana i veza na prometni sustav grada Đakova.

Unutar zone obuhvata Plana postojeća Ulica Ivica Račana uklopljena je u planirani sustav prometne mreže budućeg naselja unutar promatranog prostora, na način da je formiran cestovni prsten koji osigurava optimalan protok prometa unutar budućeg naselja i pristup do postojećeg i planiranog izlaza iz zone obuhvata Plana. Širine uličnih koridora kreću se od 15,0 m za postojeću ulicu, te od 10,0 m do 20,0 m za ostale planirane ulice. Širine uličnih koridora planiranih cesta naznačene su na kartografskom prikazu broj "2A. Promet i elektroničke komunikacije". U okviru uličnih koridora pristupnih cesta osim kolnika smještene su pješačke staze, pristupi planiranim sadržajima, vodovi infrastrukture, te uređene zelene površine i slično.

U uličnim koridorima planirane su pješačke staze uz regulacijsku liniju planirane izgradnje u zoni obuhvata Plana. Osim planiranih pješačkih staza u uličnim koridorima, planirano je i pet pješačkih prolaza u funkciji povezivanja pješačkih staza u zoni obuhvata Plana sa pješačkim stazama u obodnim ulicama oko promatranog područja. Osim postojećeg pješačkog prolaza na Ulicu Josipa Runjanina, planiran je još jedan zapadnije. Prema sjeveru je planiran još jedan pješački prolaz i to na Cvjetnu ulicu. Po jedan pješački prolaz planiran je na Ulicu Vladimira Nazora i Ulicu Marka Marulića. Na taj način značajno je podignuta razina prometne prohodnosti promatranog prostora.

Odvodnja oborinskih voda riješena je zatvorenim sustavom.

Parkirališni prostor za sadržaje mora se osigurati na površini građevinske čestice na kojoj se nalazi sadržaj za koji se osigurava parkirališni prostor, uz mogućnost da se po potrebi parkirališni prostor gradi i u okviru zaštitnih zelenih površina u uličnom koridoru. U okviru Odredbi za provođenje definirani su minimalni normativi za osiguranje parkirališnog prostora za sadržaje na području obuhvata Plana.

## **KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA**

### Elektroničke komunikacije

#### Nepokretna mreža

U narednom razdoblju razvoj elektroničkih komunikacija na području obuhvata Plana biti će usklađen sa zahtjevima sadržaja koji su predviđeni planom

Plan razvoja nepokretne mreže unutar granica obuhvata Plana obuhvaćat će sljedeće:

- izgradnja DTK unutar obuhvata Plana u skladu s potrebama djelatnosti na pojedinim građevnim česticama,

Novu mrežu unutar obuhvata Plana u pravilu će se graditi distribucijskom kanalizacijom (DTK). Priključak planiranih sadržaja u okviru zone obuhvata Plana na postojeću mrežu nepokretnih elektroničkih komunikacija moguće je osigurati na postojeće vodove u koridorima postojećih obodnih ulica. Točan položaj vodova i mjesto priključka na postojeću mrežu elektroničkih komunikacija definirat će se projektom dokumentacijom. U okviru zone obuhvata Plana imamo cca 175 građevinskih parcela namijenjene stanovanju i prostor za sport i rekreaciju.

#### Pokretna mreža

Prostor obuhvata Plana pokriven je signalom postojećih osnovnih postaja. Na promatranom prostoru više operatera ima mogućnost pružanja širokopojsnog pristupa internetu pristupnim brzinama od 30 Mbit/s do 100 Mbit/s putem vlastite infrastrukture koja obuhvaća sve tehnologije.

### Energetika

#### Plinoopskrba

Planirana plinoopskrbna mreža na području obuhvata Plana je niskotlačna ( $P= 100$  mbar), položena je u svim planiranim uličnim koridorima. Orijentacijski položaj planiranih plinovoda u poprečnim presjecima cesta-ulica je prikazan u grafičkom dijelu Plana i nalaze se načelno u zelenom pojasu ulice ili ispod ruba nogostupa. Planirana mreža je nastavak postojeće gradnje u ulicama Ivica Račana i Savke Dabčević- Kučar, pa su i karakteristike planirane mreže istovjetne/kompatibilne s karakteristikama postojeće.

Osim plinovoda čiji je položaj vidljiv iz grafičkog dijela Plana moguće je izvesti i spojeve na postojeće plinovode u ulicama koje su izvan obuhvata Plana ukoliko to osigurava sigurnije funkcioniranje plinoopskrbne mreže s područja Plana.

### Elektroenergetika, javna rasvjeta i obnovljivi izvori energije

Na području obuhvata Plana se od postojećih vodova i objekata elektroenergetskog sustava nalazi transformatorska stanica TS Đakovo 66 ( istočna ulica) , kabel KB 10 kV TS 35/10 kV Đakovo 1- TS Đakovo 66, dalekovod DV 10 kV TS Đakovo 66- TS Đakovo 28 i niskonaponska mreža 0,4 kV u ulici Ivica Račana. Niskonaponska mreža je izvedena sustavom samostojećih ormara koji su međusobno povezani kabelom.

Za potrebe razvoja elektroenergetske mreže na području obuhvata Plana planirana je gradnja jedne nove trafostanice u zapadnom dijelu Ulice Ivica Račana, čiji položaj koje je vidljiv u grafičkom dijelu Plana. Za planiranu trafostanicu je formirana građevinska čestica.

U svim uličnim koridorima na području Plana predviđen je planski elektroenergetski koridor koji služi za polaganje planiranih kablova 10(20) kV, 0,4 kV i javne rasvjete i smješten je obostrano u uličnim profilima. Planirani vodovi su podzemnog tipa.

Javna rasvjeta je položena istočnom stranom ulice Savke Dabčević- Kučar i južnom stranom ulice Ivica Račana. Napajanje planirane mreže javne rasvjete na području Plana predviđeno je spajanjem na postojeću javnu rasvjetu i/ili priključkom na neku od transformatorskih stanica s područja obuhvata Plana. U poprečnom profilu ulice vodovi i stupovi javne rasvjete su planirani jednostrano.

Sunčane elektrane moguće se postavljati na pročelja i krovove građevina. Planom je omogućeno i postavljanje sunčanih elektrana kao zasebnih pratećih građevina na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, uz obvezu smještaja po uvjetima iz Odredbi za provedbu ovog Plana.

### Vodnogospodarstvo

#### Vodoopskrba

Opskrba stanovnika i ostalih korisnika vode na području obuhvata Plana vršit će se iz vodoopskrbnog sustava grada Đakova.

Uvažavajući u Planu princip da prilikom postavljanja mreže vodoopskrbnog sustava treba što je moguće više iskoristiti postojeće vodove, dano je rješenje kojim se oni u potpunosti zadržavaju. Na njih kao osnovu priključuju se nove cijevi tvoreći prstenastu mrežu. Rješenje, odnosno položaj vodova prikazan je na kartografskom prikazu broj "2C. Vodoopskrba i odvodnja".

Prioritetni zadatak je da se za ovako formiran sustav napravi hidraulički proračun i na osnovu njega izvrši dimenzioniranje vodova.

Kako je na već izgrađenoj mreži na koju se spajaju vodovi sustava vodoopskrbe prostora obuhvata Plana moguć samo ograničeni protok potrebno je ukoliko bi se pojavili korisnici većih potreba za vodom njihovo rješavanje detaljnije razmotriti i alternativno riješiti.

Razvodna mreža treba pratiti izgradnju prostora, te se planira postavljanje cijevi vodoopskrbnog sustava u novoformirane ulične profile i njihovo priključivanje na postojeće vodoopskrbne cjevovode. Pri tome (postavljanju cijevi za razvodnu mrežu) je važno, gdje prilike dozvoljavaju, cijevi međusobno povezati da dotok bude osiguran iz više smjerova.



Na mjestima gdje tlakovi dobiveni mrežom vodoopskrbe ne bi zadovoljili protupožarne propise ili potrebe priključenih potrošača potrebno je izvršiti povećanje pritiska izgradnjom odgovarajućih uređaja (prepumpne stanice).

Radi osiguranja protupožarnih količina vode i potrebnog tlaka, a u suglasju s protupožarnim propisima za preporučiti je da dimenzije novih cijevi budu minimalno  $\Phi$  100 mm.

Ovako postavljena mreža treba omogućiti sigurnu opskrbu potrošača čak i u trenucima kada se na bilo kojoj dionici dogodi kvar.

### Odvodnja oborinskih, otpadnih i sanitarnih voda

Pored opskrbe dovoljnim količinama zdrave pitke vode, drugi, ne manje značajan element je odvođenje sanitarnih, otpadnih i oborinskih voda. Naime, opskrbom korisnika vodoopskrbnog sustava potrebnim količinama kvalitetne vode, nameće se potreba jedinstvenog rješenja odvodnog sustava, odnosno, iznalaženja najpovoljnijeg rješenja kojim treba omogućiti nesmetano i najbrže odvođenje otpadnih voda iz ljudske blizine i to odmah čim se formiraju.

Osnovno pri odabiranju sustava odvodnje područja obuhvata Plana je osiguranje sanitarno-tehnički dobre odvodnje svih sanitarnih i ostalih otpadnih voda na ispravan i ekonomičan način.

Planom se predlaže rješenje po kojem je jednim dijelom kao tip sustava odvodnje odabran sustav odvojene odvodnje a dijelom sustav mješovite odvodnje. Također je potrebno postojeću depresiju na sjeverozapadnom dijelu plana nasipati.

Sustav odvodnje prikazan je na kartografskom prikazu broj "2C. Vodoopskrba i odvodnja". Za njega je potrebno u daljnjim fazama razrade, načiniti projektnu dokumentaciju. Primijenjenim rješenjem sanitarne otpadne vode kao i otpadne vode različitih izvora odvođe se posve zatvorenim cijevima do sustava odvodnje naselja do lokacije uređaja za pročišćavanje.

Oborinske vode koje padnu na područje i mogu biti znatnog intenziteta odvođe se ili će se odvoditi odvodnim sustavom oborinskih voda ili sustavom mješovite odvodnje.

### **UVJETI I NAČIN GRADNJE**

Na području obuhvata Plana definiran je obiteljski način gradnje—područje unutar kojeg je moguća gradnja obiteljskih stambenih građevina kao građevina glavne (osnovne) namjene s maksimalno 2 stana, pratećih građevina te pomoćnih građevina sukladno Odredbama Plana.

Obiteljski način gradnje prikazan je na kartografskom prikazu broj "4A. Način gradnje", gdje je navedena maksimalna dopuštena etažna visina obiteljske stambene građevine, a to su tri nadzemne etaže uz mogućnost gradnje podruma ili suterena (Po/S +P+K+Pk). Prosječna gustoća stanovanja je 60 st/ha, a maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,6, ako se gradi na skupni način gradnje.

Najmanja veličina i najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevnih čestica za obiteljske stambene građevine je:

NAČIN GRADNJE	NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE (m <sup>2</sup> )	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (k <sub>ig</sub> )	NAJMANJA ŠIRINA ČESTICE (m)
a) Samostojeći	200	0,4	12
b) Dvojni	150	0,5	9
c) Skupni	120	0,6	6

Najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k<sub>is</sub>) za obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje:

- Za samostojeći način gradnje je 1,6
- Za dvojni način gradnje je 2,0
- Za skupni način gradnje 2,4.

Maksimalna dopuštena etažna visina na području obiteljskog načina gradnje je:

- Glavna (osnovna) građevina – obiteljska stambena građevina je podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje,
- Prateće građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje,
- Pomoćne građevine je podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje.

Maksimalne dopuštene visine vijenca obiteljske stambene građevine su sljedeće:

- za prizemne građevine 4,20 m,
- za prizemne građevine s potkrovljem 5,20 m,
- za katne građevine 7,20 m,
- za katne građevine s potkrovljem 8,20 m.

Na kartografskom prikazu broj "4.B Smještaj građevina na građevnoj čestici" prikazana površine za smještaj glavne (osnovne) građevine i granice gradivog dijela građevne unutar kojih se smješta obiteljska stambena građevina

Prateće i pomoćne građevine mogu se smjestiti samo unutar granica gradivog dijela građevne čestice – ostale građevine (pomoćna, gospodarska i dr.), sukladno kartografskom prikazu broj "4.B Smještaj građevina na građevnoj čestici".

Iznimno, prateće građevine, garaža i nadstrešnica mogu se smjestiti unutar granice gradivog dijela građevne čestice – glavna (osnovna) građevine, ako s glavnom (osnovnom) građevinom čini jednu funkcionalnu cjelinu, odnosno sastavni je dio glavne (osnovne) građevine.

Na kartografskom prikazu broj "4.B Smještaj građevina na građevnoj čestici" osim naprijed navedenog prikazana je regulacijska linija te je utvrđen obvezni građevinski pravac za gradnju glavne (osnovne) građevine i njena udaljenost od regulacijske linije. Zbog postojeće gradnje u dijelu Ulice I. Račana utvrđen je obvezni građevinski pravac koji u većem dijelu prati gabarite postojeće građevine s dozvoljenim odstupanjima, sukladno ovim Odredbama. Na područjima unutar obuhvata Plana na kojima nisu izgrađene građevine, određena je udaljenost obveznog građevinskog pravca od regulacijske linije kotom.

S obzirom na oblike korištenja prostora na području obuhvata Plana definirana je zona koja je prikazana na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina", a to je:

- Održavanje i manji zahvati sanacije građevina – dovršeni dio naselja,
- Nova gradnja – na neizgrađenom području koje treba komunalno opremiti i privesti namjeni.