

II ODREDBE ZA PROVEDBU

1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

Članak 1.

(1) Namjena površina na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja Športsko rekreacijske zone određena je Generalnim urbanističkim planom Virovitice kao površina športsko rekreacijske namjene s oznakom „R“ površine 20,84 ha.

(2) Ovim Planom određena je detaljnija namjena površina s uvjetima za građenje i uređivanje prostora unutar obuhvata koja se odnosi na površine sljedećih namjena:

1. športsko rekreacijska namjena (**R**)
 - R-1 zatvoreni bazeni
 - R-2 višenamjenska športska dvorana
 - R-3 otvoreni i natkriveni teniski tereni
 - R-4 atlestka staza sa borilištima i tribinama i vanjski športski tereni
 - R-6 rekreacijska namjena
2. ugostiteljsko turistička namjena (**H**) hotel
3. infrastrukturni sustavi (**IS**)

(3) Lokacijskim uvjetima utvrđuju se slijedeći obavezni parametri izgradnje i uređenja površina:

1. najmanja površina građevne čestice
2. najmanja širina građevne čestice
3. najveća dozvoljena tlocrtna površina građevine
4. najveća dozvoljena građevinska (bruto) površina građevine (GBP)
5. najmanja udaljenost od granica građevinske čestice
6. najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti
7. najveća dozvoljena visina vijenca (*u metrima*)
8. najmanja površina ozelenjenog dijela čestice
9. način oblikovanja

(3) Definicije pojmova:

1. *Prostor*

je sastav fizičkih sklopova na površini te ispod i iznad zemlje, do kojih dopiru neposredni utjecaji djelovanja ljudi.

2. *Građevna čestica*

je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je u skladu s uvjetima prostornog plana planirano utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi, odnosno urediti.

3. *Namjena prostora/površina*

je planirani sustav korištenja prostora, odnosno uporabe građevina, površina i zemljišta određena odgovarajućim dokumentom prostornog uređenja.

4. *Površina javne namjene*

je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, pješačke, biciklističke i jahaće staze, mostovi, molovi, parkirališta, igrališta, športske i rekreacijske površine, zelene površine i sl.).

5. *Prometna površina*

je površina javne namjene ili površina u vlasništvu vlasnika građevnih čestica ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza, a kojom se osigurava pristup do građevnih čestica.

6. *Opremanje građevinskog zemljišta*

je osiguranje uvjeta za građenje i priključivanje na komunalnu infrastrukturu kojim se omogućuje građenje i uporaba zemljišta u skladu s namjenom određenom u dokumentu prostornog uređenja.

7. *Osnovna građevina*

je svaka građevina koja isključivo služi Planom predviđenoj namjeni.

8. *Pomoćne građevine*

su građevine u funkciji osnovne građevine: garaže za osobna i transportna vozila te radne strojeve, skladišta i spremišta, nadstrešnice, kotlovnice, nadzemni i podzemni spremnici lož ulja i tekućeg plina i slično.

9. *Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig})*

izračunava se kao odnos tlocrtne površine svih građevina na čestici i površine čestice.

Koeficijent izgrađenosti uključuje sve građevine na čestici (osnovne i pomoćne), izuzev septičke taložnice i cisterne koje su ukopane, otvorenih bazena i športskih igrališta, manipulativnog prostora, parkirališta, stepenica i prilaza na terenu i terasa koje su u nivou okolnog terena.

10. *Tlocrtna površina*

je vertikalna projekcija svih zatvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže i ako nisu u razini okolnog terena.

11. *Građevinska (bruto) površina građevine*

građevinska (bruto) površina zgrade je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, P, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova s oblogama u koje se ne uračunava površina dijela potkrovlja i zadnje etaže svijetle visine manje od 2,00 m te se ne uračunava površina lođa, vanjskih stubišta, balkona, terasa, prolaza i drugih otvorenih dijelova zgrade.

12. *Koeficijent iskorištenosti (k_{is})*

je odnos građevinske (bruto) površine građevine i površine građevne čestice.

13. *Slobodnostojeći način gradnje*

građevina koja je udaljena od svih granica građevinske čestice.

14. *Poluugrađeni način gradnje*

građevina koja se gradi na jednoj od dvije bočne granice građevinske čestice.

15. *Ugrađeni način gradnje*

građevina koja se gradi na obadvije bočne granice građevinske čestice.

16. *Regulacijski pravac*

određuje rub građevne čestice u odnosu na javnu površinu (cestu, put, trg, park, i sl.).

17. *Građevinski pravac*

određuje položaj građevina na čestici u odnosu na regulacijski pravac.

18. *Neizgrađeni dio građevne čestice - okoliš*

je otvoren prostor oko građevina unutar građevne čestice (manipulativni prostor, travnjak i sl.).

19. *Dijelovi (etaže) i visina građevine:*

1.) *Prizemlje (P)*

je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda kata ili krova).

2.) *Suteren (S)*

je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

3.) Podrum (Po)

je potpuno ukopani dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

4.) Potkrovlje (Pk)

je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad zadnjega kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova.

5.) Tavan

je dio građevine isključivo ispod kosog krovista bez nadozida, bez namjene, s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.

6.) Visina građevine (V)

mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m.

7.) Otvori

na zidovima građevina koje su na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe ne mogu se izvoditi otvori. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljena neprozirnim staklom maksimalne veličine 60×60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori maksimalnog promjera 15 cm kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koje nije moguće ostvariti vizualni kontakt.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti športsko rekreacijske namjene

Članak 2.

(1) Građevinska područja u obuhvatu Plana određuju se za gradnju i razvoj športsko rekreacijske djelatnosti koje ne predstavljaju velike izvore onečišćenja okoliša ili na drugi način predstavljaju potencijalnu opasnost za okoliš.

(2) Na površini s oznakom „R-1“ može se graditi dvorana za zatvorene bazene - plivalište, koja može biti povezana s otvorenim bazenima izvan obuhvata ovog plana te prateći rekreacijski, ugostiteljski i trgovački sadržaji.

(3) Na površini s oznakom „R-2“ može se graditi športska dvorana te prateći rekreacijski, ugostiteljski i trgovački sadržaji.

(4) Na površini s oznakom „R-3“ mogu se graditi, odnosno uređivati otvorena i natkrivena teniska igrališta te prateći rekreacijski, ugostiteljski i trgovački sadržaji.

(5) Na površini s oznakom „R-4“ može se graditi, odnosno uređivati atletska staza sa tribinama, svlačionicama, manjim športskim dvoranama, sve vrste športskih igrališta i terena na otvorenom te prateći rekreacijski, ugostiteljski i trgovački sadržaji.

(6) Na površini s oznakom „R-5“ mogu se graditi, odnosno uređivati sve vrste športskih igrališta i terena na otvorenom, trim staze, skejt park, zid za penjanje te ostali rekreacijski te prateći ugostiteljski i trgovački sadržaji.

(7) Na površini s oznakom „H“ može se graditi hotel sa pratećim sadržajima.

(8) U cijeloj zoni može se uređivati zaštitno zelenilo, te graditi, rekonstruirati i uređivati drugi sadržaji koji upotpunjavaju sadržaj športsko rekreacijske zone i pridonose kvaliteti prostora kao što su:

1. signalizacija (info ploče, putokazne ploče i sl.);
2. komunikacije (ceste, biciklističke, pješačke i trim staze i sl.);
3. građevine namijenjene kulturi i edukaciji, multimedijalnim sadržajima,
4. manji ugostiteljski i trgovački objekti;

5. nadstrešnice, sjenice, sanitarni čvorovi, ograde, stolovi i klupe, stalci za bicikle i sl.

(9) Veličina i oblik građevnih čestica utvrđeni su na kartografskim prikazima.

(10) Planiranim građevnim česticama u kartografskim prikazima dodijeljen je numerički broj.

(11) Osim građevina navedenih u stavcima 1-7. ovog članka na svim građevnim česticama moguće je postavljanje vodova infrastrukture i gradnja potpornih zidova te biciklističkih, pješačkih i trim staza, kolnika, kolnih prilaza, kolno-pješačkih površina i parkirališta (moguće ih je smjestiti neovisno o granici gradivog dijela građevne čestice); a točan položaj svih građevina definirati će se projektom dokumentacijom.

Članak 3.

(1) Unutar obuhvata ovog Plana mogu biti smješteni sadržaji, djelatnosti i tehnologije koji ne onečišćuju okoliš, odnosno kod kojih se mogu osigurati zakonom propisane mjere zaštite okoliša, kako bi se spriječili štetni utjecaji na tlo, podzemne vode i zrak.

(2) Unutar obuhvata ovog Plana ne mogu biti smještene djelatnosti koje ispuštaju zagađene ili agresivne vode, koje koriste otrove i tvari štetne po okoliš i zdravlje ljudi, koje koriste naftu i naftne derivate, te one djelatnosti i tehnologije koje su zabranjene Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta vode za piće i drugim aktima.

Članak 4.

(1) Građevna čestica na kojoj će se građevina graditi mora se nalaziti uz već sagrađenu javno prometnu površinu najmanje širine 7,0 m, ili za javno prometnu površinu prethodno mora biti izdana lokacijska dozvola.

(2) Parkirališta za osobna vozila mogu se planirati u koridoru infrastrukturnih sustava označenih ovim planom i na samim građevnim česticama pod uvjetima iz ovih odredbi za provođenje.

Članak 5.

(1) Detaljni uvjeti uređenja pojedinih čestica odredit će se elaboratom za ishodenje dokumentacije potrebne za građenje.

(2) Zbog nepravilnih oblika planiranih građevnih čestica nisu kotirane veličine građevnih čestica.

Članak 6.

(1) Na jednoj građevnoj čestici može se izgraditi jedna ili više građevina osnovne i/ili pomoćne namjene.

(2) Građevine se mogu graditi kao slobodnostojeće ili poluugrađene..

Članak 7.

(1) Građevine se mogu sastojati najviše od dvije podzemne etaže (podruma) i dvije nadzemne etaže (Po+P+1).

(2) Dozvoljena je izgradnja suterena umjesto podruma.

(3) Visina vijenca građevine mjereno od kote konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine, ali ne smije biti veća od 20,0 metara.

(4) Pojedini elementi odnosno dijelovi kada to zahtjeva vrsta građevine, mogu imati i veću ukupnu visinu, ali ne više od 30,0 metara.

(5) Nagibi krovova pojedinih građevina i vrste pokrova rezultirat će iz namjena, funkcija i vrsta krovne konstrukcije. Dozvoljeno je graditi građevine s ravnim krovom.

(6) Na krovovima je dozvoljeno ugrađivati sunčane kolektore.

Članak 8.

(1) Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije i granice s javnom prometnom površinom je visina vijenca.

(2) Najmanja udaljenost od drugih granica parcele određuje se idejnim rješenjem.

(3) Međusobna minimalna udaljenost građevina mora minimalno polovica visine do sljemena više građevine, ali ne manja od 4,0 m. Za građevine koje se smještavaju na istoj građevnoj čestici udaljenosti mogu biti i manje ukoliko se dokaže da je tehničkim rješenjima i uporabom materijala postignuta odgovarajuća vatrootpornost i spriječena mogućnost širenja požara.

Članak 9.

Građevni pravac nije određen, građevine se mogu slobodno postavljati u prostoru, unutar granica gradivog dijela čestice označene u grafičkom dijelu plana

Članak 10.

(1) Građevine treba projektirati i oblikovati u skladu sa lokalnim uvjetima i prema načelima suvremenog oblikovanja uz upotrebu kvalitetnih i modernih materijala i visokih tehnologija prilikom projektiranja i gradnje građevina. Posebnu pozornost treba posvetiti oblikovanju pročelja građevina i elemenata vizualnih komunikacija na građevinama.

(2) Građevine se mogu graditi i kao montažne.

(3) Javne športske dvorane su reperne točke u urbanoj strukturi Grada te njihova urbanistička, arhitektonska, tehnička i simbolička vrijednost mora biti na najvišoj razini. U svrhu osiguravanja najviše razine kvalitete idejnih rješenja za javne športske dvorane odabir idejnih rješenja izvršit će se na javnom ili pozivnom urbanističko arhitektonskom natječaju, na prijedlog stručnog povjerenstva koje osniva i imenuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 11.

(1) Unutar zone treba omogućiti nesmetano odvijanje športsko rekreacijskih aktivnosti, sigurno kretanje vozila, biciklista i pješaka

(2) Unutar zone treba osigurati nesmetano kretanje i intervenciju vatrogasnih vozila sukladno posebnim propisima.

Članak 12.

(1) Ograde u pravilu treba postavljati na rubove zone ili oko igrališta.

(2) Maksimalna dozvoljena visina ograde je 2,2 m, izuzetno viša ukoliko to određena športska aktivnost zahtjeva.

Članak 13.

(1) Uvjeti gradnje građevina definirani su Odredbama ovoga Plana, a prikazani su na kartografskim prikazima broj 4. Uvjeti gradnje i u slijedećoj tablici:

oznaka	namjena	površina m ²	površina gradivog dijela m ²	Maksimalni koeficijent iskorištenosti (Kis)	Maksimalni koeficijent izgrađenosti (Kig)	Maksimalna etažna visina
R-1	športsko rekreacijska zatvoreni bazeni	8.362,31	8.362,31	2,0	0,5	Po(2)+P+1
R-2	športsko rekreacijska športska dvorana	8.450,10	8.450,10	2,0	0,5	Po(2)+P+1
R-3	športsko rekreacijska teniski tereni	5.671,65	5.671,65	1,0	0,5	Po+P
R-4	športsko rekreacijska atletika i vanjski tereni	37.581,34	37.581,34	2,0	0,5	Po(2)+P+1
R-5	športsko rekreacijska rekreacija	14.320,14	14.320,14	0,5	0,5	P
H	ugostiteljsko turistička hotel	11.790,76	11.790,76	2,0	0,5	Po(2)+P+1

(2) Dozvoljena su manja odstupanja od veličine i oblika površine gradivog dijela građevne čestice u rasponu +/-10%.

3. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 14.

(1) Prometni i infrastrukturni sustavi i koridori prikazani su u grafičkim prikazima ovog Plana s oznakom **IS** i **IS-P**, a uvjeti za njihovu izgradnju, rekonstrukciju, opremanje i korištenje propisani su posebnim uvjetima, suglasnostima i mišljenjima iz područja cestovnog prometa, elektroenergetike, telekomunikacija, distribucije plina, vodoopskrbe, odvodnje otpadnih voda, vodoprivrede te ovim Planom.

(2) Građevine se mogu graditi na zemljištu opremljenom javno prometnom površinom, priključcima na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda. Može se omogućiti i gradnja uz nižu komunalnu opremljenost zemljišta kao etapno rješenje. Minimum komunalne opremljenosti podrazumijeva neasfaltiranu pristupnu cestu.

3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 15.

Svaka građevna čestica mora imati izravni pristup na javno prometnu površinu. Mjesto priključka građevnih čestica prikazano je načelno na kartogramu 4. Način i uvjeti gradnje. Građevne čestice mogu imati više kolnih pristupa na česticu. Izuzetno, položaj priključka na javno prometnu površinu može odstupiti od načelo prikazanog na planu ukoliko to zahtijeva tehničko rješenje; ukoliko to ne predstavlja opasnost po promet i ukoliko je osiguran neometani pristup ostalim česticama u okruženju.

Članak 16.

(1) Parkirališta osobnih automobila i autobusa treba riješiti unutar zone na površinama s oznakom **IS-P** i u koridoru ceste s oznakom **IS**.

(2) Parkirališta se mogu urediti i na samim građevinskim česticama.

(3) Završne plohe trebaju biti uređene od betonskih, granitnih ili sličnih zatravljenih elemenata položenih u pijesak, od sipine ili na drugi odgovarajući način.

3.2. Uvjeti gradnje vodoopskrbne mreže

Članak 17.

(1) Vodoopskrbna mreža unutar obuhvata ovog Plana spojiti će se na vodovodnu mrežu Grada Virovitice.

(2) Vodovodnu mrežu izvesti Pe-Hd cijevima promjera prema hidrauličkom proračunu.

3.3. Uvjeti gradnje mreže odvodnje

Članak 18.

Odvodnja sanitarno-tehnoloških otpadnih voda predmetne zone vršiti će se prihvatom otpadnih voda u sustav odvodnje Grada Virovitica.

4. Uvjeti gradnje elektroenergetske mreže

Članak 19.

Dozvoljena je izgradnja novih TS, koje nisu predviđene ovim Planom, ovisno o budućim energetske potrebama na parcelama s namjenom R i H. Točne dispozicije novih TS i njihove pojedinačne snage, odnosno uvjeti i način gradnje odrediti će se u postupcima izdavanja dozvola za gradnju. Priključak novih TS potrebno je izvesti 10(20)Kv podzemnim jednožilnim kabelima.

Članak 20.

(1) Javnu rasvjetu graditi podzemnim kabelskim vodovima i stupovima javne rasvjete visine 8-10 m, te prosječnim razmakom stupova 35 m, odnosno sukladno potrebama pojedinih športskih igrališta i terena.

(2) Napajanje javne rasvjete biti će iz slobodnostojećeg mjernog ormara uz najbližu transformatorsku stanicu.

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

Članak 21.

(1) U zoni obuhvata ovog Plana nema vrijednih kulturno-povijesnih cjelina i građevina ambijentalnih vrijednosti.

(2) Radi pravovremene zaštite potencijalnih arheoloških nalaza preporuča se tijekom svih zemljanih radova osigurati stalan arheološki nadzor, a prema potrebi i druge mjere zaštite koje odredi nadležni konzervator.

(3) Arheološki nadzor mogu provoditi samo stručne osobe, ovlaštene pismenim odobrenjem nadležnog tijela, Konzervatorskog odjela u Požegi, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

(4) U odsutnosti stručnog nadzora, o eventualnim arheološkim nalazima izvođač je dužan bez odgađanja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, prethodno obustavivši radove.

Članak 22.

(1) Obuhvat ovog UPU-a ne nalazi se unutar zaštićenih područja prirode temeljem Zakona o zaštiti prirode.

(2) Prilikom ozelenjivanja područja koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

8. Postupanje s otpadom (obrada, skladištenje i odlaganje)

Članak 23.

Unutar obuhvata ovog Plana, sukladno sadržaju, namjeni i načinu korištenja površina potrebno je osigurati mogućnost odlaganja otpada u prikladne posude. Potrebno je predvidjeti selektivno odlaganje otpada radi mogućnosti reciklaže.

Odlaganje i razvrstavanje otpada mora se obaviti uz poštivanje sanitarno tehničkih uvjeta na način koji će osigurati zaštitu podzemne vode i okoliša od zagađivanja.

Otpad mora odvoziti ovlaštena tvrtka na za to predviđeno odlagalište komunalnog otpada.

9. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš

Članak 24.

U cilju osiguranja i očuvanja kvalitetnih, zdravih i humanih uvjeta života, ovim Planom utvrđuju se obveze, zadaci i smjernice za zaštitu tla, vode i zraka te zaštita od prekomjerne buke.

Članak 25.

Potrebno je izgraditi odgovarajući vodonepropusni sustav fekalne kanalizacije u funkciji odvodnje.

Članak 26.

Potrebno je izgraditi odgovarajući vodoopskrbni sustav u kontekstu rješavanja vodoopskrbe na području Plana.

Članak 27

Obzirom na očuvanje okoliša treba nastojati da se energetske potrebe građevina unutar zone obuhvata ovog Plana podmiruju električnom energijom, biogorivom ili alternativnim energijama (sunčeva energija).

Članak 28.

Zaštita od požara ovisi o kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima, vatrogasnim sektorima i vatrobranim pojasevima te drugim zahtjevima utvrđenim prema Procjeni ugroženosti od požara i tehnoloških eksplozija Grada Virovitice, a provodi se prema Planu zaštite od požara na području Grada Virovitice.

10. Mjere zaštite i spašavanja u slučaju elementarnih nepogoda, ratnih opasnosti i akcidentnih situacija

Članak 29.

Odbredbama ovog Plana je predviđen način gradnje, izgrađenost građevne čestice i smještaj građevina na građevnim česticama na način da zadovoljavaju sigurnosne uvjete u slučaju požara, elementarnih nepogoda, ratnih opasnosti i akcidentnih situacija.

11. Mjere provedbe plana

Članak 30.

Provedba plana vršit će se neposrednom provedbom ovog Plana.

12. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 31.

(1) U granicama obuhvata ovog Plana nema izgrađenih građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni.

(2) Rekonstrukcija i prenamjena postojećih građevina nije predviđena jer su planirane za uklanjanje.