

Na temelju članka 101. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 76/07), (u daljnjem tekstu: Zakon) i Odluke o izradi izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja „Južni blok“ u Virovitici (Službeni vjesnik Grada Virovitice br. 16/08), te članka 26. Statuta Grada Virovitice (Službeni vjesnik Grada Virovitice br. 01/06, 12/07, 4/08), Gradsko vijeće Grada Virovitice na 33. sjednici održanoj 01. travnja 2009. godine, donosi

O D L U K U

O DONOŠENJU IZMJENA I DOPUNA DETALJNOG PLANA UREĐENJA „JUŽNI BLOK“

Odredbe Detaljnog plana uređenja „Južni blok“ u Virovitici (Službeni vjesnik Grada Virovitice br. 3/98, 2/08) dalje u tekstu Izmjene i dopune DPU, mijenjaju se na način kako slijedi:

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

Donose se Izmjene i dopune DPU-a u granicama obuhvata određenim planom šireg područja i kartografskim prikazima ovog DPU-a.

Članak 2.

Izmjene i dopune DPU-a sadržane su u jednoj knjizi, koju je izradio stručni izrađivač Vtc-projekt d.o.o. Virovitica i sastavni je dio ove Odluke.

Članak 3.

Izmjene i dopune DPU sadrže:

TEKSTUALNI DIO

GRAFIČKI DIO

	mjerilo
1. Detaljna namjena površina	1 : 1000
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža	1 : 1000
2.1. Promet	1 : 1000
2.2. Plinoopskrba	1 : 1000
2.3. Elektroopskrba – visoki napon	1 : 1000
2.4. Elektroopskrba – niski napon	1 : 1000
2.5. Telekomunikacije	1 : 1000
2.6. Vodoopskrba i odvodnja	1 : 1000
3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	1 : 1000
4. Uvjeti gradnje	1 : 1000

II. IZMJENE I DOPUNE

Članak 4.

U Detaljnom planu uređenja „Južni blok“ (Službeni vjesnik grada Virovitice broj 03/98, 2/08) u poglavlju II Odredbe za provođenje 1. Uvjeti određivanja namjene površine članak 4. mijenja se i glasi:

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Uvjeti za određivanje namjene površina u DPU su određeni Generalnim urbanističkim planom Grada Virovitice (Službeni vjesnik Grada Virovitice 14/05, 14/07) kao površine za: mješovitu namjenu s oznakom M; poslovnu namjenu s oznakom K; javnu i društvenu namjenu s oznakom D i zaštitno zelenilo s oznakom Z. Ovim Planom određena je detaljnija namjena površina s uvjetima za građenje i uređivanje prostora.

Površine u obuhvatu DPU moraju se koristiti u skladu sa namjenama predviđenim ovim planom koje su prikazane na kartografskom prikazu 1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA u mjerilu 1:1000. i to:

- Javna i društvena namjena (**D**)
- Mješovita namjena (**M**)
- Poslovna namjena (**K**)
- Gospodarska namjena – trafostanice (**TS**)
- Sportsko-rekreacijske površine (**R**)
- Zaštitno zelenilo (**Z**)
- Površine infrastrukturnih sustava (**IS**)

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

- najmanja površina parcele
- najmanja širina parcele
- najveća dozvoljena tlocrtna površina građevine
- najveća dozvoljena bruto razvijena površina građevine
- najmanja udaljenost od regulacijskog pravca i granica parcele
- najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti
- najveća dozvoljena visina vijenca / sljemena (*u metrima*)
- najmanja površina ozelenjenog dijela parcele
- način oblikovanja

Definicije pojmova

Prostor

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

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

Namjena prostora/površina

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

Osnovna namjena prostora/površina

je planirano korištenje prostora/površina podređeno jednoj funkciji (naselje, poljoprivreda, šume, promet, gospodarstvo, sport, rekreacija i dr.) unutar koje se mogu planirati i druge namjene ili sadržaji, koji isključivo proizlaze iz potrebe osnovne namjene

Pretežita namjena

je planirano korištenje prostora/površina za više različitih funkcija, od kojih je jedna prevladavajuća

Površina javne namjene

je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svima i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.

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

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

Gustoća stanovanja

$Gst(net)$ je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine

$Gust$ (ukupno neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta)

$Gbst$ (bruto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica $Gust$ i šire stambene funkcije (sabrne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju)

$Gnst$ je odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana

Koeficijent izgrađenosti građevne parcele (k_{ig})

izračunava se kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice.

Zemljište pod građevinom

je vertikalna projekcija svih zatvorenih 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.

Građevinska (bruto) površina zgrade

je zbroj površina mjerenih u razini podova svih dijelova zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) uključivo površine lođe, balkone i terase, određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova u koje se uračunavaju obloge, obzide, parapete i ograde

Koeficijent iskorištenosti (k_{is})

je odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

Regulacijski pravac

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

Građevinski pravac

određuje položaj građevina na parceli u odnosu na regulacijski pravac.

Neizgrađeni dio građevne parcele - okoliš

je otvoren prostor oko građevina unutar građevne parcele (vrt, okućnica, dvorište, manipulativni prostor, parkiralište, travnjak i sl.).

Slobodnostojeći način gradnje

građevina koja je udaljena od svih granica parcele.

Poluugrađeni način gradnje

građevina koja se gradi na jednoj od dvije bočne granice parcele.

Ugrađeni način gradnje

građevina koja se gradi na obadvije bočne granice parcele.

Dijelovi (etaže) i visina građevine:

Prizemlje (P)

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

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

Podrum (Po)

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

Kat (K)

je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja

Potkrovlje (Pk)

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

Visina građevine (V)

mjeri se od konačno zaravnano 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. Novi stambeni prostori moraju imati minimalnu svjetlu visinu 2,50 m, a novi pomoćni prostori minimalno 2,25 m. U postojećim građevinama mogu se zadržati postojeće visine etaža koje su manje od propisanih.

Stan

je prostor u osnovnoj građevini predviđen za smještaj jedne obitelji.

Lokalni uvjeti

su parametri izgradnje koji se primjenjuju u već izgrađenim dijelovima naselja. U ovim će se područjima pojedini lokalni uvjeti utvrditi u postupku ishoda lokacijske dozvole ili pri izdavanju izvoda iz plana, a na temelju prosječnih, odnosno iznimno najvećih parametara koji prevladavaju u neposrednom okruženju novog objekta.

Otvori

Na zidovima građevina koje su na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne građevne čestice ne mogu se izvoditi otvori. Otvorima se ne smatraju fiksna ostakljenja 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.

Opća odredba:

Za rekonstrukcije, dogradnje, nadogradnje i gradnje zamjenskih građevina ili građevine za koje je izdana dozvola prije stupanja na snagu ovog Plana, na česticama jednakim ili većim od propisanih primjenjuju se pravila za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećavanja. Udaljenost građevina od međe susjedne građevne čestice je postojeća, ali ne manja od 1,0 m. Postojeća udaljenost manja od 1,0 m može se zadržati.

Na zidovima građevina koje se nalaze na međi ili na udaljenosti manjoj od 3,00 m od susjedne čestice koja je namijenjena za infrastrukturne sustave ili javno zelenilo dozvoljeno je izvoditi otvore.

Izrada podruma ispod građevina nije obvezna, a može se izvoditi ispod cijele ili samo na dijelu građevine. Podrum može sadržavati i više podzemnih etaža.

Članak 5.

Članak 7. mijenja se i glasi:

Javna i društvena namjena D

Javna i društvena namjena obuhvaća djelatnosti uprave, socijalnih službi, brige o starijim osobama, zdravstva, predškolskog odgoja, školstva, visoka i viša učilišta, vjersku namjenu, kulturu i druge slične ustanove. Osim osnovne namjene moguće su i neke druge prateće namjene (trgovine, uslužne djelatnosti, uredi i sl.) ako se za njima pokaže potreba i ako ne remete osnovnu djelatnost.

Za izgradnju na površinama koje su planom određene za javnu i društvenu namjenu primjenjuju se sljedeći uvjeti:

koeficijent izgrađenosti parcele k_{ig}	max. 0,50
koeficijent iskorištenosti parcele k_{is}	max. 2
najveća visina V	15 m
najveća katnost	Po+Prizemlje + 3 kat građevina može biti razvedenog tlocrtnog i visinskog gabarita od min. P do max. P+3
najmanja udaljenost od regulacijske linije	3m
najmanja udaljenost od ostalih međa	12 m od južne granice 3m od ostalih granica parcele
najmanji ozelenjeni dio parcele	30%
parkirna mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriteriju	10 pm/1000m ² BRP (uz mogućnost da se do 100% pm rješava u uličnom pojasu, odnosno na javnoj površini i na javnim parkiralištima)

Mješovita namjena M

Postojeća stambena izgradnja sa više od tri stana u građevini

Na površinama koje su planom određene za mješovitu namjenu M nalaze se postojeće stambene i stambeno-poslovne zgrade sa više od tri stana po građevini. U postojećim građevinama moguće je organiziranje poslovnih i trgovačkih sadržaja, odnosno namjena koje se prema ovom planu mogu uređivati u građevinama javne i mješovite namjene, u skladu sa važećim zakonskim propisima o obavljanju djelatnosti. To je moguće pretvaranjem stanova (u cijelosti ili djelomično) u poslovni prostor ili prenamjenom garaža i drugih pomoćnih prostorija u trgovine, urede i sl. Nisu moguće dogradnje ili prigradnje postojećim građevinama, osim nadogradnje kosoga krova kod građevina s ravnim krovom. Na zidovima građevina koje se nalaze na međi ili na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne čestice koja je namijenjena za infrastrukturne sustave ili javno zelenilo dozvoljeno je izvoditi otvore. Na površinama označenim sa M utvrđeni su sljedeći uvjeti:

najmanja dužina parcele (d) u m	20,00
najmanja širina parcele (š) u m	16,00 Izuzetno, za već izgrađene građevine najmanja širina parcele može biti i manja, ali ne manja od 10,00
najmanja površina parcele u m ² za etažnost Prizemlje +4	400 m ² za slobodnostojeće 300 m ² za poluugrađene 200 m ² za ugrađene
koeficijent izgrađenosti parcele k_{ig}	max. 0.75 Izuzetno, za već izgrađene građevine određena je minimalna parcela, te je dozvoljen k_{ig} max 0,80
koeficijent iskorištenosti parcele k_{is}	max. 4,50
najveća visina V	18 m

najveća katnost	Po+Prizemlje + 4 kata Postojeće građevine P+5 do P+8 zadržavaju se bez mogućnosti nadogradnje
najmanja udaljenost od regulacijske linije	min. 3 m Izuzetno, za postojeće građevine zadržava se prema izvedenom stanju
najmanja udaljenost od ostalih međa	3 m od jedne i 1m od druge međe za slobodnostojeće 3m od jedne za poluugrađene 0m za ugrađene Izuzetno, za već postojeće građevine 1m od svake međe
najmanji ozelenjeni dio parcele	10% , Izuzetno za već postojeće građevine 0%
parkirna mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriteriju	1 pm/stan (uz mogućnost da se do 100% pm rješava u uličnom pojasu, odnosno na javnoj površini i na javnim parkiralištima)

Stambena izgradnja sa više od tri stana u građevini

Na površinama koje su planom određene za mješovitu namjenu M planiraju se poslovno-stambene zgrade sa više od tri stana po građevini. Osim stambene, u planiranim građevinama moguće je organiziranje poslovnih, trgovačkih i ugostiteljskih sadržaja, odnosno namjena koje se prema ovom planu mogu uređivati u građevinama javne i mješovite namjene, u skladu sa važećim zakonskim propisima o obavljanju djelatnosti. Dozvoljeno je izvoditi podrumске etaže u koje se mogu smjestiti garaže, pomoćne prostorije, skladišta i poslovni prostori. Stambeno-poslovne zgrade treba tako arhitektonski oblikovati da su sva pročelja jednako vrijedna i arhitektonski kvalitetno osmišljena. Na zidovima građevina koje se nalaze na međi ili na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne čestice koja je namijenjena za infrastrukturne sustave ili javno zelenilo dozvoljeno je izvoditi otvore. Na površinama označenim sa M primjenjuju se slijedeći uvjeti:

najmanja dužina parcele (d) u m	20,00
najmanja širina parcele (š) u m	16,00
najmanja površina parcele u m ² za etažnost Prizemlje +4	400 m ² za slobodnostojeće 300 m ² za poluugrađene 200 m ² za ugrađene
koeficijent izgrađenosti parcele k _{ig}	max. 0.75
koeficijent iskorištenosti parcele k _{is}	max. 3,75
najveća visina V	18 m
najmanja katnost	Po+Prizemlje + 3 kata +Pk
najveća katnost	Po+Prizemlje + 4 kata
najmanja udaljenost od regulacijske linije	0,00 m
najmanja udaljenost od ostalih međa	3 m od jedne i 1m od druge međe za slobodnostojeće 3m od jedne za poluugrađene 0m za ugrađene
najmanji ozelenjeni dio parcele	10%
parkirna mjesta riješiti na vlastitoj parceli prema kriteriju	1 pm/stan (uz mogućnost da se do 100% pm rješava u uličnom pojasu, odnosno na javnoj površini i na javnim parkiralištima)

Poslovna namjena – K

Na površini planom određenoj za poslovnu namjenu s oznakom K planira se izgradnja veće pojedinačne trgovine ili trgovačkog centra, površine veće od 1000 m² koji zbog načina rada i poslovanja zahtijevaju veće prometne, parkirališne i manipulativne površine. Trgovačka namjena obuhvaća sve vrste trgovina, pripadajuća skladišta, uredske i manipulativne površine, te ugostiteljske sadržaje pri čemu se primjenjuju slijedeći uvjeti:

najmanja dužina parcele (d) u m	132,00
najmanja širina parcele (š) u m	430,00
najmanja površina parcele u m ²	6.600,00
koeficijent izgrađenosti parcele kig	max. 0.4
maksimalna izgrađenost parcele u m ²	2.640,00
koeficijent iskorištenosti parcele kis	max. 1,2
maksimalna bruto površina građevine u m ²	7.920,00
najveća visina vijenca / sljemena	12 m
najveća katnost	Po+Prizemlje + 1 kat
najmanja udaljenost od regulacijske linije	min. 3 m
najmanja udaljenost od ostalih međa	3 m od jedne i 1m od druge međe
parkirna mjesta riješiti na vlastitoj parceli ili na javnoj površini prema kriteriju	40 pm/1000m ² BRP (uz mogućnost da se do 10% pm rješava u uličnom pojasu, odnosno na javnoj površini i na javnim parkiralištima)

Dozvoljena je izgradnja podzemnih garaža/parkirališta ispod građevine i izvan gabarita građevine u nivou terena.

Gospodarska namjena – TS

Na površini planom određenoj za gospodarsku namjenu s oznakom TS planira se izgradnja trafostanice pri čemu se primjenjuju slijedeći uvjeti:

najmanja dužina parcele (d) u m	10,00
najmanja širina parcele (š) u m	10,00
najmanja površina parcele u m ²	100,00
koeficijent izgrađenosti parcele kig	max. 0.8
maksimalna izgrađenost parcele u m ²	20,00
koeficijent iskorištenosti parcele kis	max. 0,8
maksimalna bruto površina građevine u m ²	20,00
najveća visina vijenca / sljemena	4 m
najveća katnost	Prizemlje
najmanja udaljenost od regulacijske linije	min. 1,00 m
najmanja udaljenost od ostalih međa	1m

Članak 6.

Članak 9. mijenja se i glasi:

Veličina i oblik građevinskih čestica, izgrađenost građevne čestice, iskorištenost i gustoća izgrađenosti te namjena građevina prikazani su na kartografskom prikazu 4. UVJETI GRADNJE u mjerilu 1:1000. Svi navedeni uvjeti prikazani tabelarno za svaku pojedinu česticu.

PARCELA namjena -oznaka	POVRŠINA ukupno m ²	k _{ig}	izgrađeno/ planirano za izgradnju m ²	neizgrađeno m ²	Maksimalan broj etaža/max. visina V u m
MJEŠOVITA					
M-1	3292,00	0,46	1510,00	1782,00	Po+P+3k+Pk, V 18
M-2	518,00	0,79	408,00	110,00	Po+P+8k, V 30
M-3	523,00	0,79	415,00	108,00	Po+P+8k, V 30
M-4	427,00	0,79	337,00	90,00	Po+P+5k, V 22
M-5	531,00	0,78	416,00	115,00	Po+P+8k, V 30
M-6	562,00	0,63	352,00	210,00	Po+P+3k+Pk, V 18
M-7	567,00	0,62	352,00	215,00	Po+P+3k+Pk, V 18
M-8	560,00	0,62	352,00	213,00	Po+P+4k, V 18
M-9	464,00	0,67	314,00	153,00	Po+P+4k, V 18
M-10	1130,00	0,31	360,00	770,00	Po+P+4k, V 18
M-11	920,00	0,39	360,00	560,00	Po+P+4k, V 18
M-12	897,00	0,40	360,00	537,00	Po+P+4k, V 18
M-13	902,00	0,40	360,00	542,00	Po+P+4k, V 18
M-14	981,00	0,53	520,00	461,00	Po+P+4k, V 18
M-15	785,00	0,66	520,00	265,00	Po+P+4k, V 18
M-16	1088,00	0,50	520,00	568,00	Po+P+4k, V 18
M-17	1070,00	0,40	430,00	640,00	Po+P+4k, V 18
M-18	880,00	0,49	430,00	450,00	Po+P+4k, V 18
M-19	786,00	0,66	520,00	266,00	Po+P+4k, V 18
UKUPNO M:	16882,00				
POSLOVNA					
K-1	6665,00	0,32	2100,00	4565,00	Po+P+1k, V 12
UKUPNO K:	6665,00				
JAVNA I DRUŠTVENA					
D-1	12628,00	0,50	6314,00	3214,00	Po+P+3k, V 15
D-2	1707,00	0,50	853,00	853,00	Po+P+3k, V 15
UKUPNO D:	14335,00				
GOSPODARSKA					
TS-1	128,00	0,33	10,00	118,00	P, V 4
TS-2	100,00	0,33	10,00	94,00	P, V 4
UKUPNO TS:	228,00		20,00	150,00	
SVEUKUPNO:	38110,00				

PARCELA namjena -oznaka	POVRŠINA ukupno m ²
SPORT I REKREACIJA	
R	1587,00
UKUPNO R:	1587,00

PARCELA namjena -oznaka	POVRŠINA ukupno m ²
ZAŠTITNO ZELENILO:	
Z-1	2737,00
Z-2	290,00
Z-3	627,00
Z-4	313,00
Z-5	84,00
Z-6	427,00
Z-7	335,00
Z-8	121,00
Z-9	344,00
Z-10	403,00
Z-11	432,00
Z-12	446,00
Z-13	960,00
Z-14	383,00
Z-15	684,00
Z-16	135,00
Z-17	312,00
Z-18	100,00
Z-19	118,00
Z-20	116,00
Z-21	77,00
UKUPNO Z:	9444,00

PARCELA namjena -oznaka	POVRŠINA ukupno m ²
PROMETNE I INFRASTRUKTURNE POVRŠINE	
IS	31701,00
IS-1	2075,00
IS-2	886,00
UKUPNO IS:	34662,00

UKUPNO M, D, K I TS:	38110,00
UKUPNO Z I R	10850,00
UKUPNO IS:	34662,00
SVEUKUPNO:	83622,00

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 7.

Ova odluka objavit će se u Službenom vjesniku Grada Virovitice, a tekstualni, grafički i kartografski dio plana čuvaju se u arhivi Grada Virovitice.

Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja „Južni blok“ u Virovitici izrađene su u šest izvornika, od kojih se četiri izvornika dostavljaju i čuvaju u:

- Gradu Virovitici, a po jedan primjerak se dostavlja i čuva u:
- Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva i u
- Zavodu za prostorno uređenje Virovitičko-podravske županije.

Članak 8.

Ova odluka stupa na snagu danom objave u Službenom vjesniku Grada Virovitice.

KLASA: 601-01/08-01/03

URBROJ: 2189/01-11/4-09-34

Virovitica, 01.04.2009.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VIROVITICE

PREDSJEDNICA

Željka Grahovac, dipl. iur.