

A/ OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA

1. OCJENA STANJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG UREĐENJA

Proizvodno-servisno-skladišna Zona "Jošine" nalazi se u jugoistocnom dijelu grada sjeverno od pruge za Brcko i MC 1,7 za Županju odnosno Vukovar i trase višena-mjenskog kanala Dunav-Sava.

Površina Zone iznosi 7,95 ha, a prema Izmjenama i dopunama Generalnog urbani-stickog plana Vinkovaca iz 1990. godine nalazi se unutar namjene "proizvodne djelatnosti".

Prostor obuhvata Zone u potpunosti je neizgrađen, a zemljište se koristi kao poljoprivredno.

Promatrani prostor dio je Bid-Bosutskog polja kojemu osnovni karakter daje rijeka Bosut na koju pak znatno utječe Sava.

Kod niskih savskih voda Bosut utječe u Savu gravitacijski, a kod visokih voda se prebacuje pumpnom postajom. Bosut ima mali pad i sporo tecenje pa to utječe na okolni prostor koji se kod visokih voda ne može drenirati.

Bosut je rijeka za čiji režim presudnu ulogu imaju oborine.

Prostor Zone "Jošine" udaljen je cca 700-1.000 m od korita Bosuta što ima utjecaj na površinsko i podzemno terećenje. Odvodnja oborinskih voda riješena je otvorenim kanalima melioracijske odvodnje.

II. KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA

1. KONCEPCIJA, ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE PROSTORA

Rješenjem je predviđeno 35 novih parcela uz 3 cestovna pravca od kojih dva prolaze obodno, a jedan kroz unutrašnjost Zone. Ta tri cestovna pravca su međusobno paralelna i u pravcu su sjeverozapad-jugoistok, a međusobno su povezani s tri ceste u pravcu jugozapad-sjeveroistok.

Takav položaj cestovnih pravaca omogućuje kvalitetnu parcelaciju te dobru prohodnost same Zone, ali i povoljnu mogućnost priključivanja Zone na prometni sustav grada Vinkovaca, kao i šireg okruženja.

Realizacija izgradnje u Zoni i kontaktnom području sagledana je kroz 3 faze ovisno o dinamici komunalnog opremanja zemljišta.

U prvoj fazi omogućeno je formiranje 10 parcela, parcele od broja 1-10, uz postojeću cestu. U drugoj fazi 19 parcela, parcele do broja 11 do 29 i treća faza 6 parcela, od broja 30 do 35.

Idejnim urbanističkim rješenjem planirano je formiranje 35 novih parcela na kojima je moguće graditi proizvodne objekte, skladišta, servise, objekte zanatske proizvodnje i slične objekte kao i odgovarajuće prateće objekte koji su vezani uz navedene vrste objekata ili upotpunjuju njihov sadržaj (prodajni, poslovni, ugostiteljski i slični sadržaji i objekti).

Osim navedenih parcela predviđene su i parcele za izgradnju trafostanica. Te parcele su površine 436,8 m² od čega je 68 m² površina unutar koje se može razviti tlocrt objekta trafostanice.

Tablica 1.

PREGLED PARCELA ZA IZGRADNJU PROIZVODNIH I OSTALIH SADRŽAJA

Broj parcele	Površina parcele (m ²)	Velicina površine unutar koje je moguće razviti tlocrte objekata (m ²)	Maksimalna izgradenost parcele %
1	1.469,59	784,77	53,40
2	1.500,00	800,00	53,33
3	1.500,00	800,00	53,33
4	1.500,00	800,00	53,33
5	1.500,00	800,00	53,33
6	1.500,00	800,00	53,33
7	1.500,00	800,00	53,33
8	1.500,00	800,00	53,33
9	1.500,00	800,00	53,33
10	1.500,00	800,00	53,33
11	2.418,49	1.428,91	59,08
12	1.500,00	800,00	53,33

13	1.500,00	800,00	53,33
14	1.500,00	800,00	53,33
15	1.500,00	800,00	53,33
16	1.500,00	800,00	53,33
17	1.500,00	800,00	53,33
18	1.500,00	800,00	53,33
19	1.500,00	800,00	53,33
20	1.500,00	800,00	53,33
21	1.457,77	775,31	53,18
22	4.322,47	3.106,55	60,00
23	4.210,18	2.992,35	60,00
24	1.800,00	1.000,00	55,56
25	1.800,00	1.000,00	55,56
26	1.800,00	1.000,00	55,56
27	1.800,00	1.000,00	55,56
28	1.800,00	1.000,00	55,56
29	1.772,12	974,46	54,96
30	1.256,50	554,10	44,10
31	1.757,55	971,70	55,29
32	1.758,59	972,39	55,29
33	1.759,63	973,09	55,30
34	1.760,68	973,79	55,31
35	1.761,72	974,48	55,31
UKUPNO	58.705,29	33.281,90	56,69%

2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Unutar područja obuhvata proizvodno-servisno-skladišne zone "Jošine" definirana je slijedeca namjena površina:

	ha	%
1. Površine unutar kojih je moguće razviti tlocrte objekata		
- proizvodni i ostali objekti	3,33	41,89
- trafostanice	0,007	0,09
2. Prometne površine		
- kolnici	0,59	7,42
- pješacke staze	0,35	4,40
- parkirališta	0,62	7,80
3. Ostale površine		
- zelene površine	0,47	5,91
- neizgrađeni dijelovi parcela	2,58	32,45

UKUPNO:	7,95	100%
---------	------	------

3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

3.1. Promet

Zona "Jošine" smještena je na slobodnom prostoru koji je po namjeni poljoprivredno zemljište. Pristup Zoni osiguran je mrežom postojećih poljskih puteva.

Zona je smještena u gospodarskoj zoni, čiji je zacetak izgrađena lokacija silosa. Blizina planiranih koridora istočne i južne obilaznice Vinkovaca, te višenamjenskog kanala Dunav-Sava s pristaništem, osiguravaju optimalne prostorno-prometne uvjete za razvitak cijelog okolnog prostora, a time i promatrane zone.

Kolno-pješacki pristup Zoni u konačnom rješenju osiguran je s tri strane. Sa sjeveroistoka planirana su dva pristupa s postojeće ceste uz željezničku prugu, i to prvi preko koridora postojeće ceste-ulice, i u nastavku koridora poljskog puta, a drugi preko planirane ceste koja bi tangirala istočni rub Zone i u nastavku se vezala na planiranu trasu južne obilaznice Vinkovaca, što ujedno predstavlja drugi pristup promatranoj Zoni, i to s juga. Treći planirani pristup je sa zapada i predstavlja izgradnju dijela nove ceste od postojećeg pristupa za lokaciju "silosa" do koridora postojećeg poljskog puta koji Zonu tangira sa sjeverne strane.

Ovakav razmještaj pristupa i planirano formiranje cestovnog prstena oko Zone "Jošine" i silosa, koji bi povezo sva tri prije spomenuta pristupa, osigurava optimalnu prohodnost prostora, kao i kvalitetnu prometnu povezanost Zone s prometnim sustavom grada Vinkovaca, kao i šireg okruženja.

Osnovnu cestovnu mrežu Zone "Jošine" čine planirane ceste-ulice uz sjeveroistočnu i jugoistočnu stranu promatranog prostora. Na njih se vežu koridori ostalih cesta-ulica, koji su u funkciji pristupa planiranim parcelama. Planirane širine koridora cesta-ulica su 20,0 m, osim koridora koji ide jugozapadnim rubom zone, a koji je širine 12,0 m te u nastavku koridora jednosmjerne ceste-ulice širine 8,0 m. Navedena jednosmjerna cesta-ulica u funkciji je osiguranja izlaza iz planirane ulice uz jugozapadni rub Zone.

Planirane širine kolnika za dvosmjernan promet su 6,0 m, a za jednosmjernan promet 4,0 m.

U svim koridorima cesta-ulica planirane su pješacke staze uz sve novoplanirane parcele.

Promet u mirovanju može se organizirati u ulicnom profilu planiranih cesta-ulica, ili u okviru svake parcele.

Minimalan broj parkirališnih mjesta koji se mora izgraditi za svaki planirani sadržaj, potrebno je utvrditi na temelju normativa navedenim u odredbama za provođenje.

3.2. Telekomunikacijska mreža

Telekomunikacijska mreža unutar Zone "Jošine" biti će izgrađena u potpunosti s podzemnim kabelima.

Mjesto priključenja je križanje Ulice Lj. Gaja i novoplanirane pristupne ceste do planirane gospodarske zone. Glavni dovodni mrežni kabel planira se položiti u zeleni pojas pristupne ceste sa sjeverne strane, a dalje rasplet kableske mreže vodi do svake od planiranih 35 parcela. Planirane kableske telekomunikacijske vodove polagati u zeleni pojas novoplaniranih prometnica.

Planom izgradnje unutar granica obuhvata gospodarske Zone "Jošine" predviđeno je 35 parcela s max. izgradnji po parceli od 1.743 m². Brutto površina pod zgradama za cijeli obuhvat Plana je 33.282 m². Za sada su nepoznati budućni vlasnici parcela i stvarno potrebni broj priključaka. Stoga se na temelju predviđenih djelatnosti (manji proizvodni pogoni, obrt, skladišta, servisi i sl.) procjenjuje da će zadovoljavati prosjecno pet (5) priključaka po planiranoj parceli, dakle ukupno 175 priključaka za cijeli obuhvat.

3.3. Vodoopskrba

Prostor Zone "Jošine" do sada nije bio korišten kao građevinsko zemljište već je to bila poljoprivredna površina. U suglasju s tim nije opremljena infrastrukturom. Najbliži vod vodoopskrbnog sustava grada Vinkovaca udaljen je oko 500 m u pravcu sjevero-zapada. To je vod promjera 100 mm i kao takav obzirom na požarne potrebe ne može biti osnova za razvoj vodoopskrbe u Zoni.

Razvojem vodoopskrbnog sustava Vinkovaca predviđeno je širenje mreže i njeno povezivanje u prstenaste tvorevine. U sklopu toga planira se izgraditi vod minimalnog profila Φ 200 mm, od Ulice bana Jelacica prema jugu sa spojem na postojeći vod u Ulici M. Gupca. Ovako položen vod tangirao bi prostor Zone "Jošine" na njegovom sjeverozapadnom dijelu. Stoga je on osnova vodoopskrbe svih korisnika Zone i dok se ne izgradi nema mogućnosti rješavanja ovog pitanja iz gradskog sustava. Ovo je značajno ograničenje za izgradnju cjelokupne Zone i zahtjeva hitno rješavanje. Također je od spomenutog mjesta tangiranja prema istocnoj obilaznici planiran vod minimalnog profila Φ 200 mm.

Sama mreža Zone bila bi priključena na spomenute vodove, a tvorila bi prstenaste cjeline koja omogućava sigurnu opskrbu i u slučaju kvara na pojedinoj dionici i povoljno djeluje na opskrbni tlak.

Planom je obuhvaćen samo vanjski razvod cjevovodima vodoopskrbnog sustava. Priključak pojedinih korisnika uvjetovan je izradom tehničke dokumentacije za izvedbu svakog pojedinog korisnika.

Cjevovodi vodovodne mreže u principu trebaju se voditi po zelenom pojasu. Gdje to obzirom na ostale sadržaje nije moguće preporučuje se postavljanje ispod nogostupa ili biciklističke staze. Visinski položaj cjevovoda pitke vode treba biti takav da je one-mogućeno smrzavanje tijekom zimskog razdoblja. Principijelno dubina postavljanja bi trebala biti oko 1,2 m ispod površine terena. Posebnu pažnju treba posvetiti križanjima instalacija na kojim mjestima vod vodovoda mora biti iznad voda fekalne odnosno oborinske odvodnje.

Orjentacijski hidraulički izračun

Izračun potrebnih količina vode baziran je na određenim pretpostavkama te je on stoga samo orjentacijski. Detaljan i znatno točniji izračun biti će proveden kroz hidraulički izračun cjelokupnog sustava.

Planirani broj parcela u Zoni "Jošine" bio bi 36. S prosječno 12 zaposlenih po pojedinoj parceli i uz pretpostavljenu potrošnju vode od cca 150 l/dan/zaposlenom očekivana količina vode koja bi se trošila u danu s normalnom potrošnjom je 64,8 m³. Uz pretpostavljeni dnevni koeficijent neravnomjernosti od 1,4 količina vode u danu s maksimalnom potrošnjom bila bi oko 90,7 m³.

Sekundarna količina vode za dan s normalnom potrošnjom uz pretpostavljeni prosječni radni dan od cca 12 sati bila bi oko 1,5 l/s. Tijekom dana s maksimalnom potrošnjom sekundna količina bi bila oko 2,1 l/s.

Pored ovih količina značajna sekundna potreba javlja se kod gašenja požara pa dimenzioniranje cjevovoda treba provesti tako da u svakom trenutku pored opskrbe korisnika dovoljnim količinama vode u vodovodnoj mreži postoji potreban tlak i količina (vode) za gašenje požara.

Prema pravilnicima za skladišnu zonu je potrebno osigurati količinu vode od oko 30 l/s kroz razdoblje od 3 sata.

Potrebne vodne količine za gašenje požara dobivale bi se iz vodovodne mreže skladišne zone koju stoga isto kao i dovodne vodove treba dimenzionirati tako da može provesti i "požarnu vodu". Količinu vode potrebnu za gašenje požara treba projektirati na bazi stvarnih požarnih opasnosti tj. na osnovu vrste budućih korisnika i detaljnijih projekata.

3.4. Odvodnja otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda

Postojeći sustav odvodnje grada Vinkovaca izgrađuje se tijekom dužeg vremenskog razdoblja. Sustav se formira kao mješoviti s predviđenim centralnim uređajem za čišćenje. Za uređaj je utvrđena lokacija uz vodotok Bosut u neposrednoj blizini područja Zone "Jošine" što predstavlja veliku pogodnost radi mogućnosti kvalitetnog rješavanja odvodnje svih voda ovog prostora.

Planirani istocni kolektor javnog odvodnog sustava grada Vinkovaca koji bi trebao pokupiti svu vodu od Gortanovog naselja prolazio bi u neposrednoj blizini prostora Zone, a na njegovom sjeverozapadnom dijelu bi je i tangirao.

Navedeni kolektor dobra je osnova, no ujedno i ograničenje buduću još nije izgrađen, za rješavanje odvodnje.

Položajem kolektora uglavnom su definirani i smjerovi tecenja pa je mreža postavljena prema sjeverozapadu.

Postojeći sustav Vinkovaca je mješovitog tipa što znači da se u istim kanalima vode otpadne, sanitarne i oborinske vode. Obzirom na znatne količine oborinske vode, za prostor Zone

"Jošine", trebalo bi ekonomski valorizirati i mogućnost da se formira polumješoviti sustav pri čemu bi se sve otpadne i sanitarne vode te najzagađeniji dio oborinskih voda prikupljen s izgrađenih i izbetoniranih površina odvodile u sustav odvodnje grada, a oborine sa zelenih površina odvodila otvorenim kanalima, te upuštale u najbliži pogodni melioracijski kanal.

Na prostoru Zone pojavljivat će se otpadna tehnološka voda iz tehnoloških procesa, fekalne i ostale sanitarne vode. Svaka od ovih voda mora zadovoljiti osnovne uvjete za upuštanje u zatvoreni odvodni sustav. Ukoliko otpadna voda prelazi dopuštene granice u pogledu temperature, kemijskog sastava, sadržaja masti i ulja i slično, proizvođač te vode treba izvršiti njihovo čišćenje do nivoa koji je podoban (dozvoljen) za slobodno upuštanje u javni odvodni sustav.

Ukupna sekundna količina otpadne i fekalne vode s područja PUP-a vrlo je mala te odgovaraju i najmanji dozvoljeni profili. Budući će se istim cijevima voditi i oborinska voda dimenzije cijevi trebaju biti dostatne za njihovo kvalitetno vodenje i zbrinjavanje.

Na mjestima priključka sekundarnih kanala na glavne potrebno je izvesti kaskadu od najmanje dvadesetak centimetara kako ne bi uspor vode u ovim kanalima izazvao taloženje krutih čestica i zacepljenje kanala. Također je važno da minimalni padovi ne budu za:

cijevi Φ 30 cm manji od $I = 3\text{‰}$
 cijevi Φ 40 cm manji od $I = 2,1\text{‰}$
 cijevi Φ 50 cm manji od $I = 1,5\text{‰}$

Unutarnji odvodni sustav za odvodnju otpadnih tehnoloških voda pojedine parcele mora biti izgrađen tako da je omogućeno uzimanje i mjerenje količine otpadnih voda, a spajanje na javni mora biti preko kontrolnog okna.

Ukoliko visinski položaj kolektora i vodova odvodnog sustava ne omogućava priključenje podrumskih prostorija odvođenje gravitacijskim putem za odvodnju podruma treba primjeniti lokalni sustav za podizanje vode.

Posebnu pažnju treba posvetiti uličnim križanjima, odnosno križanjima instalacija u kojim slučajevima instalacija odvodnog sustava treba uvijek biti visinski ispod instalacije vodovoda.

Za normalno funkcioniranje odvodnog sustava potrebno je postaviti revizijska okna na svakom lomu trase i nivelete, a na ravnim dionicama razmak je ovisan o profilu cijevi.

Vodove odvodnog sustava u principu treba polagati u zeleni pojas gdje god je to moguće.

3.5. Elektroenergetska mreža

Planirana elektroenergetska mreža unutar granica obuhvata sadržavati će samo građevine na distribucijskim naponskim razinama od 10(20) kV, 0,4 kV i javnu rasvjetu.

Opskrba električnom energijom na 10(20) kV naponskom nivou biti će iz dva pravca podzemnim kablskim vodovima. Prvi 10(20) kV kablski vod biti će izgrađen u južnom koridoru novoplanirane ceste do Makedonske ulice i dalje do postojeće 35/10 kV trafostanice. Drugi

pravac će se izgraditi u sjevernom zelenom pojasu novoizgrađene ulice, zatim rubom postojećih parcela, te rubom komunikacija unutar kompleksa PIK Vinkovci do postojeće trafostanice u krugu PIK-a. Time se postiže sigurnija opskrba novoplanirane gospodarske zone "Jošine", ali i PIK-a Vinkovci.

Planom izgradnje unutar granica obuhvata planirano je 35 parcela s površinom parcela 58.705 m², tj. s brutto površinom pod zgradama od 33.282 m².

Pošto se za sada ne znaju vlasnici parcela niti njihova djelatnost, a time ni orijentacijska vršna snaga usvaja se prosječna potrebna snaga od 30 W/m² (manji proizvodni pogoni, skladišta, servisi i sl.).

Uz prosječnih 30 W/m² potrebna snaga za gospodarstvo je:

$$P_{vg} = 1.063 \text{ kW}$$

Za javnu rasvjetu:

$$P_{vr} = 20 \text{ kW}$$

Uz prosječne gubitke distribucije od 10% vršno opterećenje je:

$$P_r = 1.191 \text{ kW}$$

Ukupno vršno opterećenje uz $\cos \phi_i = 0,9$ iznosi

$$P_{vu} = 1.324 \text{ kW}$$

Potrebno broj trafostanica KTS-630 kVA uz optimalnih 90% opterećenja je:

$$N = 2,33$$

Radi nedovoljnog poznavanja stvarnog konzuma predlaže se izgradnja tri (3) tipske kabela trafostanice snage transformatora 630 kVA, koje će se sukcesivno izgrađivati prema potrebama.

Niskonaponska 0,4 kV mreža planira se u potpunosti izgraditi kabelskim vodovima do svake parcele s dvostranim napajanjem što omogućuje sukcesivnost u izgradnji, a u konačnici veliku sigurnost u elektroopskrbi. Kabelske vodove polagati po mogućnosti u zajednički rov s ostalim elektroenergetskim vodovima.

Javnu rasvjetu se planira u potpunosti izgraditi s podzemnim kabelskim vodovima i stupovima javne rasvjete visine 8-10 m s prosječnim razmakom 30-34 m. Planirane kabele javne rasvjete po mogućnosti polagati u zajednički rov s ostalim elektroenergetskim vodovima.

3.6. Plinoopskrba

Gradevinsku parcelu na kojoj se planira formiranje servisno-skladišne Zone "Jošine" presijeca dio trase visokotlačnog plinovoda. Rijec je o 6-barskom vodu koji je dio vinkovackog visokotlačnog prstena. Do same zone pruženi su i vodovi srednjtlačnog distribucijskog razvoda Vinkovaca. Ulicom M. Gupca položen je vod preko koga se opskrbljuju zemnim plinom objekti PIK-a Vinkovci.

Planirana plinoopskrbna mreža servisno-skladišne Zone "Jošine" srednjtlačna je, pritiska u cijevima 1-4 bara. Kao takva, postaje dio Vinkovacke srednjtlačne distribucijske mreže. Spoj na postojeću mrežu ostvariti će se na dva mjesta, osiguravajući pri tom prstenastu mrežu i dvosmjerno napajanje mreže u Zoni. Jedan priključak je na spojnom vodu PIK-a, a drugi je na ulicni vod sjeverno od obuhvata Plana, udaljen cca 50 m od ruba Zone.

Postojeći visokotlačni plinovod sa svojim koridorom odsijeca dio Zone te je planirano da taj dio zemljišta ostane javna parcela.

Planirana srednjtlačna mreža polaže se u ulicnom profilu. Principijelno, trasa plino-voda se polaže u zeleni pojas ulice, uz vanjski rub pješačke staze. U ulicnim profilima gdje nije planiran zeleni pojas nego parkiralište između pješačkih staza i kolnika, plino-vodi se trasiraju u rubu parkirališta blizu pješačkih staza.

Plinovodi se štite od utjecaja mraza ukopavanjem. Minimalna visina nadsloja zemlje iznosi 80 cm, a u kolnim površinama 1,5 m. Križanje s drugim instalacijama ili prometnicama mora se izvesti pod kutem što bližem 90°, a nikako manjem od 45°. Udaljenost od ostalih instalacija pri paralelnom vodenju ili križanju iznosi 50 cm, odnosno prema postojećim propisima i uvjetima vlasnika ostalih instalacija.

Prilikom križanja s prometnicama osim dozvoljenog kuta križanja potrebno je osigurati i dovoljnu dubinu ukopavanja koja iznosi najmanje 1,5 m od gornjeg ruba kolnika. Prolazi ispod prometnica mogu se izvesti prokopavnajem uz osiguranje zaštitnim cijevima. Prolazi plinovoda ispod kanala biti će izvedeni prekopom s tim što je mini-malna udaljenost plinovoda od dna ili stranica kanala 1 m.

B/ ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti za izgradnju građevina i korištenje prostora

- Unutar obuhvaćenog područja zemljište se može parcelirati samo u skladu s Planom parcelacije prikazanim na grafičkom prilogu "Uvjeti uredenja i korištenja prostora".
- Osnovu za utvrđivanje uvjeta izgradnje predstavljaju grafički prilozi "Plan namjene površina" i "Uvjeti uredenja i korištenja prostora".

Više parcela moguće je spojiti u jednu.

- U slučaju spajanja parcela odgovarajuće se spajaju i površine unutar kojih je moguće razviti tlocrte objekata.

- Oblici i velicine građevinskih parcela označeni su na grafičkom prilogu "Uvjeti uređenja i korištenja prostora".
- Građevinske linije objekata nisu određene, a iste ne mogu izlaziti izvan oznacenih površina unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata.
- Površine unutar kojih se mogu razviti tlocrti objekata s udaljenostima tih površina od granica parcela označene su na grafičkim prilogima "Plan namjena površina" i "Uvjeti uređenja i korištenja prostora".
- Maksimalne izgrađenosti parcela određene su u tablici 1. "Pregled parcela za izgradnju proizvodnih i ostalih sadržaja" ovog Plana, s tim da u slučaju spajanja parcela i površina za izgradnju max. izgrađenost ne može prelaziti 60%.
- Minimalne izgrađenosti parcela nisu određene.
- Mjesta priključivanja parcela na komunalne objekte i javni put nisu određena. Priključivanje treba izvesti na odgovarajućim mjestima duž uličnih ili dvorišnih meda parcela.

Mjesta i načine priključivanja treba utvrditi na temelju uvjeta koji su utvrđeni za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture.

- U okviru parcela, osim na parcelama trafostanica, moguće je graditi proizvodne objekte, skladišta, servise, objekte zanatske proizvodnje i slične kao i odgovarajuće prateće objekte koji su vezani uz navedene vrste objekata ili upotpunjuju njihov sadržaj (prodajni, poslovni, ugostiteljski i slični sadržaji i objekti).
- Maksimalne visine vijenaca objekata, osim trafostanica, iznose 10 m od okolnog konačno zaravnatog terena.

Maksimalna visina vijenca trafostanice iznosi 4 m.

Na objekte koji zbog tehnološkog procesa moraju imati veću visinu (silosi, tornjevi i sl.) ne primjenjuje se prethodna odredba. Visina navedenih objekata nije određena, ali njihov položaj na parceli i visina moraju biti takvi da su od granica parcele udaljeni minimalno $H/2+5$ m, gdje je H visina vijenca objekta.

Broj etaža objekata nije utvrđen, a u okviru objekata mogu se graditi podrumске prostorije.

- Vrste krovova i pokrova nisu određene, a nagibi krovova ne mogu biti veći od 45%.
- Arhitektonsko oblikovanje objekata treba biti na nivou suvremenih funkcionalnih, tehnoloških i estetskih normi i rješenja.
- Uvjete za smještaj vozila treba utvrditi na temelju uvjeta utvrđenih za izgradnju prometnih objekata.

- Podnožja ograda ne mogu biti viša od 50 cm, a dijelovi ograda iznad moraju biti prozračni.

Visine ograda ne mogu biti veće od 2,0 m.

- Objekti moraju biti projektirani i izgrađeni tako da udovoljavaju zdravstvenim uvjetima i ne ugrožavaju djelatnike, ostale građane i okoliš.
- Na neizgrađenim dijelovima parcela mogu se nalaziti prometne površine, manipulativne površine, skladišta na otvorenom i sl.

U pravilu neizgrađene dijelove parcela treba maksimalno ozeleniti sadnjom autohtonih vrsta zelenila. Dio građevinskih parcela pod zelenilom ne smije biti manji od 20% ukupne površine te parcele.

Izuzetak su parcele trafostanica koje ne moraju biti ozelenjene.

- Uvjete za izgradnju skloništa treba utvrditi organ nadležan za utvrđivanje uvjeta uređenja prostora zajedno s organom nadležnim za izgradnju skloništa.

2. Uvjeti za izgradnju komunalne infrastrukture

2.1. Promet

- U prvoj fazi korištenja prostora proizvodno-servisno-skladišne Zone "Jošine" mora se osigurati minimalno jedan kolno-pješacki prilaz s prometnog sustava grada Vinkovaca.

- Svakoj građevinskoj parceli mora se omogućiti kolno-pješacki pristup širine min. 3,0 m.

Građevinske parcele mogu imati i više od jednog kolno-pješackog pristupa.

- Širine ulicnih profila naznacene su u grafickom dijelu Plana, graficki prilog br. 3.
- Širina kolnika za dvosmjernan promet mora biti min. 5,5 m, a širina kolnika za jednosmjernan promet mora biti min. 3,5 m.
- Uz sve planirane sadržaje mora se izgraditi minimalno parkirališta prema slijedećim normativima:

Planirani sadržaj	Normativ za 1 parkirališno mjesto
industrija, skladišta, servisi, obrt	0,33 zaposlenih
trgovina (maloprodaja)	25 m ² netto površine

poslovne zgrade, uredi, agencije,	0,40 zaposlenih
trgovina (veleprodaja)	10 m ² netto površine
ugostiteljstvo	

Parkirališta se mogu graditi u ulicnom profilu ispred svake parcele, na samoj parceli ili na posebnoj parceli koja nije od postojeće parcele udaljena više od 50,0 m.

- Na površini predviđenoj za izgradnju parkirališta mogu se graditi parkirališta, ko-
lno-pješački prilazi, izložbeni prostori, reklamni panoi i zelene površine.

Navedeni sadržaji moraju biti planirani tako da ne ugrožavaju sigurnost prometa na cesti.

2.2. Telekomunikacijska mreža

- Pri projektiranju i izgrađivanju telekomunikacijskih vodova obavezno se pridržavati odredbi Zakona o telekomunikacijama, Pravilnika o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži i odredbi HPT-a.
- Pri planiranju i izgradnji telekomunikacijske vodove tako dimenzionirati da zadovoljava potreba sadržaja unutar obuhvata ovog Plana i korisnika vezanih na ovu mrežu.
- Telekomunikacijske vodove polagati u pravilu u zeleni pojas ulica.

2.3. Vodoopskrba

- Vodoopskrbu korisnika prostora DPU Jošine treba riješiti prikljucom na vodoopskrbni sustav grada Vinkovaca. Pri tome je nužno izgraditi novi spojni vod min. profila Φ 200 mm od Ulice bana Jelacica do postojećih vodova zapadno od lokacije Jošine.
- Vodovodnu mrežu treba projektirati i izgraditi poštivajući sve tehnicke propise, norme i zakone iz ove oblasti.
- Vodovodnu mrežu treba opskrbljivati količinom vode dobivenom na osnovu izvedbene tehnicke dokumentacije za vodovodnu mrežu svake pojedine parcele.
- Mjesto prikljucka na vodoopskrbni sustav grada Vinkovaca odrediti će se na temelju izvedbene tehnicke dokumentacije svake parcele, a u suglasju s uvjetima lokalnog distributera vode.
- Svaka parcela mora imati vlastiti spojni vod za prikljucak na javnu vodovodnu mrežu na kojem mora biti ugrađen uređaj za mjerenje količine vode (vodomjer).

- Javnu hidrantsku mrežu projektirati izvedbenom tehničkom dokumentacijom na svim javnim površinama. Razmak hidranata treba biti do 80 m.
- Na mjestima gdje tlakovi dobiveni gradskom mrežom ne bi zadovoljili protupožarne propise potrebno je izvršiti povećanje pritiska ugradnjom odgovarajućeg uređaja.
- Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od dubine smrzavanja (principijelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2 m od površine terena).
- Na raskrižjima i križanjima pojedinih cjevovoda trebaju se postaviti zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona.
- Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih propisa moraju odgovarati požarnim potrebama najzahtjevnijeg korisnika, a pri tome ne smiju biti manje od Φ 100 mm.
- Pri upotrebi pitke vode u tehnološke svrhe treba predvidjeti uređaje za recirkulaciju gdje god je to moguće.

2.4. Odvodnja otpadnih voda

- Odvodni sustav treba izgraditi i koristiti prema odredbama odgovarajućih zakona i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.
- Da bi se mogla rješavati odvodnja prostora DPU Jošine nužno je izgraditi dio istocnog kolektora do same lokacije.
- Odvodni sustav treba biti mješovit, no ako se kroz ekonomsku analizu pokaže opravdanim može se primjeniti djelomično mješoviti sustav pri kojemu se u sustav odvođe sve vode osim oborinskih voda sa zelenih površina.
- Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati tako da bude ispod cijevi vodovoda.
- Na svim lomovima trase i nivelete treba projektirati reviziona okna.
- Na ravnim dionicama trase treba projektirati reviziona okna u ovisnosti o dimenzijama odvodne cijevi.
- Priključak korisnika lokacije na odvodni sustav treba predvidjeti na temelju izvedbene tehničke dokumentacije za tu lokaciju, a isključivo preko kontrolnog okna.
- U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:
 - vode koje imaju koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,

- vode koje imaju sastojke koje razvijaju opasne ili upaljive plinove,
 - vode koje imaju temperaturu iznad 30°C,
 - vode koje nose krute sastojke koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti pravilno funkcioniranje.
- U slučaju da otpadna voda korisnika prostora ne zadovoljava bilo koji od prethodno spomenutih uvjeta potrebno je izvršiti prethodno čišćenje otpadnih voda kojim se dovode na nivo podoban za upuštanje u odvodni sustav.
 - Odvodnju podrumskih prostorija ako su dublje od vanjskih vodova javnog odvodnog sustava treba izvesti vlastitim uredajima za dizanje vode.

2.5. Elektroenergetska mreža

- Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetske građevine tako dimenzionirati da mogu podmiriti sve planirane elektroenergetske potrebe sadržaja unutar granica obuhvata Plana.
- Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih građevina obavezno se pridržavati svih tehničkih propisa, a narocito o sigurnosti i zaštiti.
- Prostorni razmještaj i način izgradnje elektroenergetskih građevina mora se uklapati u urbanističko-arhitektonsko rješenje, stoga se pridržavati slijedećeg:
 - Trafostanice 10(20)/0,4 kV graditi u ulični profil, a građevinski pravac trafostanice određuje građevinski pravac susjednih objekata.
 - Planirane dalekovode unutar granica obuhvata Plana izgraditi isključivo podzemnim kabelima.
 - Elektroenergetske kabela vodove (10(20) kV, 0,4 kV, te javne rasvjete) u pravilu polagati u zeleni pojas ulica, po mogućnosti u isti rov.

2.6. Plinoopskrba

- Na području proizvodno-servisno-skladišne zone "Jošine" plinoopskrbni sustav je srednjetačni, $p = 1-4$ bara.
- Zonu dijelom presijeca i trasa visokotlačnog voda $p = 6$ bara. Koridor visokotlačnog plinovoda iznosi 6 m lijevo i desno od osi plinovoda. Unutar koridora nije dozvoljena gradnja objekata za povremeni ili stalni boravak ljudi.
- Planirani položaj plinovoda vidljiv je u grafickom dijelu DPU.

- Pri projektiranju i izvođenju, vodove dimenzionirati tako da zadovolje sve planirane potrebe za plinom i ne utjecu na režim dobave plina ostalim potrošačima.
- Trasu plinovoda polagati u zeleni pojas ulice neposredno uz pješacku stazu. Ukoliko je između kolnika i pješacke staze parkiralište, a ne zelena površina, onda plinovode trasirati ispod parkirališta, uz pješacku stazu.
- Plinovode projektirati tako da se osigura nadsloj zemlje od najmanje 80 cm (preporuka 120 cm).
- Križanje plinovoda s prometnicama ili instalacijama treba izvesti pod horizontalnim kutem između 45° i 90° .
- Prilikom križanja plinovoda i prometnica, dubina ukopavanja iznosi najmanje 1,5 m. Križanje izvesti sa zaštitnom cijevi.
- Križanje plinovoda s kanalima biti će izvedeno prokopom ispod kanala. Udaljenost između plinovoda i dna ili stranica kanala iznosi najmanje 1 m.
- Pri projektiranju i izvođenju plinovoda obvezno se pridržavati svih tehničkih propisa, a naročito o sigurnosti i zaštiti. Obvezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih objekata te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d.
OSIJEK

BROJ: 5/98.

V I N K O V C I
DETALJNI PLAN UREĐENJA
PROIZVODNO-SERVISNO-SKLADIŠNE
ZONE "JOŠINE"

Direktor:
mr.sc. Sonja Cupec,dipl.ing.arh.

Osijek, prosinac 1998.

NARUCITELJ: VUKOVARSKO SRIJEMSKA ŽUPANIJA
GRAD VINKOVCI

IZRAĐIVAC: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d.
OSIJEK

DIREKTOR:
mr.sc. SONJA CUPEC,dipl.ing.arh.

KOORDINATOR: KRUNOSLAV LIPIC,dipl.ing.arh.

RADNI TIM: KRUNOSLAV LIPIC,dipl.ing.arh.
SANDA MILAS,dipl.ing.arh.
IVICA BUGARIC,dipl.ing.grad.
MIRKO STRAHINIC,dipl.ing.stroj.
STJEPAN STAKOR,dipl.ing.kult.teh.
VLADO SUDAR,dipl.ing.grad.

SURADNJA: - GRAD VINKOVCI
UPRAVNI ODJEL KOMUNALNOG
GOSPODARSTVA I UREĐENJA GRADA

- HPT ZAGREB, TKC VUKOVAR
PRIVREMENO SJEDIŠTE VINKOVCI

- HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA
D.P. "ELEKTRA" VINKOVCI

- VINKOVACKI VODOVOD I KANALIZACIJA
D.O.O. VINKOVCI

GRAFICKA OBRADA: SANDA MILAS,dipl.ing.arh.
BRANIMIR JERKOVIC,grad.teh.vis.

PRIJEPIS: VLATKA STAŠCIK,administrator

SADRŽAJ:

	Stranica
TEKSTUALNI DIO	
A/ OBRAZLOŽENJE PROSTORNOG PLANA	1
1. OCJENA STANJA I MOGUĆNOSTI PROSTORNOG UREĐENJA	1
II KONCEPCIJA PROSTORNOG UREĐENJA	2
1. KONCEPCIJA, ORGANIZACIJA I OBLIKOVANJE PROSTORA	2
2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	3
3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	4
3.1. Promet	4
3.2. Telekomunikacijska mreža	5
3.3. Vodoopskrba	5
3.4. Odvodnja otpadnih, sanitarnih i oborinskih voda	6
3.5. Elektroenergetska mreža	8
3.6. Plinoopskrba	9
B/ ODREDBE ZA PROVOĐENJE	10
1. Uvjeti za izgradnju građevina i korištenje prostora	10
2. Uvjeti za izgradnju komunalne infrastrukture	11
2.1. Promet	11
2.2. Telekomunikacijska mreža	12
2.3. Vodoopskrba	12
2.4. Odvodnja otpadnih voda	13
2.5. Elektroenergetska mreža	14
2.6. Plinoopskrba	15
C/ KARTOGRAFSKI PRIKAZI	Mjerilo

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1.000
2. UVJETI UREĐENJA I KORIŠTENJA PROSTORA	1:1.000
3. PROMET	1:1.000
4. TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA	1:1.000
5. VODOOPSKRBA	1:1.000
6. ODVODNJA OTPADNIH VODA	1:1.000
7. ELEKTROENERGETSKA MREŽA	1:1.000
8. PLINOOPSKRBA	1:1.000