

Uvod

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ određena je Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Prostornim planom uređenja Općine Babina Greda (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 7/04, 13/08, 23/10, 20/14, 09/16 i 04/23) te Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 15/23).

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ odvija se u slijedećim fazama:

- Prethodni radovi,
- Programsko analitički dio (radni sastanci),
- Prijedlog Plana (javna rasprava),
- Nacrt Konačnog prijedloga Plana,
- Konačni prijedlog Plana,
- Završna obrada Plana.

Izrada Plana temelji se na sljedećim zakonima, propisima i dokumentima prostornog uređenja:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23),
- Ostali zakoni koji svojim odredbama utječu na prostorna ili druga rješenja ili se odnose na namjenu, odnosno funkciju prostora, te njihove eventualne novele,
- Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 09/11),
- Prostorni plan uređenja Općine Babina Greda (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 7/04, 13/08, 23/10, 20/14, 09/16 i 04/23),
- Prostorni plan Vukovarsko-srijemske županije (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj 07/02, 08/07, 09/07 – ispravak, 09/11, 19/14, 14/20 i 22/21).

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ odnosi se na izdvojeno građevinsko područje ukupne površine od cca 2,8 ha.

Razlog za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ je osiguranje prostorno - planskih preduvjeta za gradnju građevina gospodarske namjene te svih pratećih sadržaja, kao i:

- Usklađenje Urbanističkog plana uređenja sa Zakonom o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19),
- Usklađenje Urbanističkog plana uređenja sa Prostornim planom Vukovarsko-srijemske županije (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije broj 07/02, 08/07, 09/07 – ispravak, 09/11, 19/14, 14/20 i 22/21),
- Usklađenje Urbanističkog plana uređenja sa Prostornim planom uređenja Općine Babina Greda (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 7/04, 13/08, 23/10, 20/14, 09/16 i 04/23),
- Određivanje planskih smjernica za uređenje i korištenje gospodarske zone,
- Određivanje detaljnih uvjeta uređenja i gradnje,

- Usvajanje prijedloga i zahtjeva (podataka, planskih smjernica) javnopravnih tijela određenih posebnim propisima i drugih dokumenata propisanih posebnim zakonima.

Područje obuhvata Plana u naravi je neizgrađeno građevinsko područje izvan naselja dobro prometno povezano, te sa djelomično izgrađenom komunalnom infrastrukturom.

Urbanistički plan uređenja izrađuje se na topografsko-katastarskom planu u mjerilu 1:1000.

Postupak javne rasprave, te usvajanja plana propisan je Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Osnovna namjena prostora

Razgraničenje namjena površine unutar obuhvata Plana prikazan je na grafičkom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000.

U zoni obuhvata Urbanističkog plana uređenja dijela gospodarske zone „Jos“ predviđene su površine sljedećih namjena:

- Gospodarska namjena - G
- Površine infrastrukturnih sustava - IS - trafostanica.

Gospodarska namjena - G

Prostor gospodarske namjene (G) namijenjeno je smještaju sadržaja proizvodne i poslovne namjene, skladišta i pratećih sadržaja, uz mogućnost smještaja postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije (elektrana i sl.) koje kao resurs koriste obnovljive izvore energije, za osobne i/ili komercijalne potrebe.

Površine infrastrukturnih sustava - IS - trafostanica

Površina određena za smještaj trafostanice radi opskrbe gospodarske zone električnom energijom potrebnom za sve planirane sadržajke unutar zone.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

Ukupna površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja	2,80 ha
1) Gospodarska namjena - G	2,79 ha
2) Površine infrastrukturnih sustava - IS	0,01 ha

Unutar obuhvata UPU-a (2,8 ha) površine za gradnju objekata proizvodne namjene iznosi 2,79 ha ili 99,64 % površine obuhvata Plana.

Unutar obuhvata UPU-a (2,8 ha) površine za gradnju infrastrukturnih sustava - trafostanice 0,01 ha ili 0,36 % površine obuhvata Plana.

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju (koeficijent izgrađenosti $k_{ig}=0,7$), ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 1,95 ha ili 69,75 % ukupne površine obuhvata.

Uvjeti smještaja i gradnje građevina unutar zone gospodarske namjene (G)

Površine gospodarske namjene (G) određene su za proizvodnu i poslovnu namjenu.

Unutar zone gospodarske namjene (G) moguće je graditi:

- objekte proizvodne namjene,
- objekte poslovne namjene,
- skladišta i hladnjače,
- servisi i usluge,
- površine infrastrukturnih građevina.

Također se, sukladno Odredbama ovog Plana, dozvoljava smještaj i gradnja sljedećih građevina odnosno postrojenja za proizvodnju električne energije i/ili toplinske energije (elektrana i sl.) koje kao resurs koriste obnovljive izvore energije (vjetar, sunce, geotermalni izvor, biomasa i sl.):

- solarnih elektrana, odnosno solarnih (sunčanih) panela,
- postrojenja koja kao gorivo koriste biomasu (drvna biomasa, ostaci i otpaci iz poljoprivrede, životinjski otpad i ostaci ili biomasa iz otpada) za proizvodnju sljedećih oblika energije:
 - biogoriva (bioetanol, biodizel),
 - bioplin,
 - električne energije (bioelektrane koja kao gorivo koriste drvnu biomasu, nedrvnu biomasu, bioplin ili deponijski plin),
 - toplinske energije,
- postrojenja koja kao gorivo koriste geotermalne izvore za proizvodnju sljedećih oblika energije:
 - električne energije,
 - toplinske energije.

Navedeni sadržaji mogu se graditi kao isključivi ili osnovni sadržaji zone, ili u kombinaciji s drugim sličnim sadržajima, a za planirane gospodarske sadržaje ne treba izraditi studiju utjecaja na okoliš osim u slučajevima kada je to uvjetovano važećom zakonskom regulativom.

Osim građevina proizvodne, poslovne, skladišne i servisne namjene dozvoljava se i smještaj građevina koje se logično nadopunjavaju na potrebe određene djelatnosti:

- portirnice,
- interne prometnice i prostori za manipulaciju,
- veće parkirališne površine (za osobna i teretna vozila kao i kamionskih kontejnera),
- zaštitno zelenilo i parkovne površine
- zajednički sadržaji koji služe zaposlenima i posjetiteljima (npr. javni i društveni sadržaji, ugostiteljski, zabavni i sl. sadržaji).

Osim navedenih osnovnih namjena iz prethodog članka, kao prateći sadržaji mogu se graditi i građevine sljedećih namjena:

- građevine ugostiteljsko-turističke namjene,
- trgovački sadržaji,
- građevine sportsko-rekreacijske namjene,
- javne zelene površine,

i to samo u manjem djelu osnovne namjene (do 25%) ako su u funkciji te namjene i to nakon ili uz privođenje površine osnovnoj namjeni.

Unutar površina zgrada gospodarske namjene moguće je izvesti i prostore stambene namjene za potrebe tvrtki (domara, zaštitarska služba, stan vanjskih suradnika i slično). Površina stambene namjene može biti maksimalno 10% BRP-a osnovne građevine.

Prilikom gradnje i smještaja gospodarskih građevina unutar zone gospodarske namjene (G) treba poštovati sljedeće uvjete:

- najmanja površina građevne čestice iznosi 1000 m²,
- najveći koeficijent izgrađenosti $K_{ig} = 0,7$,
- najveći koeficijent iskoristivosti $K_{is} = 1,5$,
- najveća katnost građevine iznosi $P_o + P + 4 + P_k$,
- najveća visina građevina je $V = 20$ m (iznimno visina građevine može biti i viša ako to zahtjeva tehnološki proces),
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne čestice je 3,0 metra,
- najmanja udaljenost građevina (građevinski pravac) od regulacijske linije je 5,0 m. Unutar ovog prostora mogu se izvoditi građevine: portirnice, parkirališta, interne prometnice i prostori za manipulaciju, linijske infrastrukture te uređene površine zelenila,
- najmanje 20% površine građevne čestice treba biti ozelenjeno i odgovarajuće hortikulturno uređeno, a ozelenjivanje treba planirati i uz obodni rub zone u svojstvu zaštite,
- prostor za potrebna parkirališna mjesta osigurava se na čestici, sukladno Članku 22. Odredbi za provedbu.

Obnovljivi izvori energije

Uz konvencionalne izvore, na području obuhvata Plana omogućava se korištenje alternativnih izvora energije, gdje se osobito važnim ističe obnovljivost izvora te ekološka prihvatljivost i smanjenje zagađenja (osobito emisija CO₂ i drugih stakleničkih plinova).

U svrhu korištenja sunčeve energije dozvoljava se izgradnja sunčanih elektrana i ostalih pogona za korištenje energije sunca. S obzirom na ubrzan razvoj tehnologija za korištenje sunčeve energije, ovim Planom nije ograničen način korištenja energije sunca unutar

prostora obuhvata, pri čemu te nove tehnologije moraju zadovoljavati sve uvjete zaštite prirode i okoliša, a za što je potrebno provesti postupak ocjene o potrebi procjene utjecaja na okoliš, odnosno dokazati izradom studije o utjecaju na okoliš.

Planom se omogućava planiranje i izgradnja građevina i postrojenja za proizvodnju električne energije koje kao resurs koriste obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, geotermalni izvor, biomasa i sl.), kao isključivih ili osnovnih sadržaja zone, ili u kombinaciji s drugim sličnim sadržajima, zadovoljavajući pri tome sve uvjete zaštite prirode i okoliša.

Prometna i ulična mreža

Područje obuhvata Plana omeđeno je državnom cestom DC 520 (Babina Greda (A3) - Slavonski Šamac (D7)) koja se u neposrednoj blizini sjeverno od zone spaja na autocestu A3 (GP Bregana (granica RH/Slovenija) - Zagreb - Slavonski Brod - čvorište Sredanci (A5) - Lipovac (GP Bajakovo (granica RH/Srbija)), te županijskom cestom ŽC 4218 (Donji Andrijevići (ŽC4202) – Velika Kopanica – Gundinci – Babina Greda – Županja (ŽC4170)) koja prolazi uz južni dio obuhvata Plana. Navedene ceste prolaze neposredno proizvodnu zonu, ali izvan granica obuhvata Plana.

Na ostalom dijelu područja obuhvata Plana nema planirane prometne infrastrukture.

Sve buduće građevne čestice, odnosno cijela gospodarska zona, imat će pristup sa županijske ceste ŽC 4218 uz južni dio obuhvata Plana.

Parkirališne i garažne potrebe rješavati će se u skladu s Odredbama za provođenje Plana u pravilu na građevnoj čestici.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da se omogući slobodno kretanje osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću.