

## Uvod

---

Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07 i 38/09) i Odluke o izradi Detaljnog plana uređenja „Županijska ulica“ (DPU-5) (Službeni vjesnik Grada Vukovara br.02/08), izrađen je ovaj Plan.

Generalnim urbanističkim planom Grada Vukovara (Službeni vjesnik Grada Vukovara 05/07) definirane su granice obuhvata Detaljnog plana uređenja „Županijska ulica“ (DPU-5).

Izradom DPU-a treba se:

- Detaljno razraditi i utvrditi uvjete za urbanu obnovu, odnosno gradnju
- Riješiti osnovne prometne, komunalne i druge infrastrukture
- Utvrditi mjere za zaštitu okoliša, očuvanje prirodnih i kulturnih vrijednosti
- Detaljno razraditi uređenje zelenih, parkovnih i rekreacijskih površina
- Utvrditi opće smjernice oblikovanja
- Utvrditi način priključenja na komunalnu infrastrukturu
- Odrediti mjere zaštite okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturnopovijesnih i drugih vrijednosti

Prostorni obuhvat DPU-5 nalazi se između rijeke Dunav na sjeveroistoku, Dvorca Eltz na istoku i regulacijskog pravca lijeve strane Županijske ulice na jugozapadu.

Zona obuhvata nalazi se unutar registrirane Kulturno-povijesne cjeline Grada Vukovara. Za DPU-5 koristiti će se već izrađena Konzervatorska podloga za UPU „Šire središte grada“. Predmetna Konzervatorska podloga pribavljena je i izrađena temeljem Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine broj 69/99, 151/03 i 157/03) od strane Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku, travanj 2007. godine.

Objekti unutar obuhvata DPU-5 su uglavnom bile brojne male jednokatnice i dvokatnice s velikim stražnjim vrtovima, od kojih je većina dosegala do same obale rijeke Dunav. Ratna događanja su jako oštetila baštinu, koja uglavnom nije obnovljena niti danas.

Na krajnjem zapadnom i istočnom dijelu nalaze se postojeći višestambeni objekti s nedovoljnim brojem parkirališnih mjesta.

Unutar koridora Županijske ulice nalazi se četveroredni drvored koji je većim dijelom devastiran, a prostorno-planskom dokumentcijom predložen je za zaštitu.

Uz Dunav se nalazi neuređena zelena površina koju je potrebno urediti šetnicom i dodatnim sadržajima.

Grad Vukovar jedan je od najstarijih hrvatskih gradova. Vučedolska golubica kao simbol eneolitičkog naselja na širem području današnjeg Vukovara simbolizira na najljepši način tu dragocjenost razvoja života koja je započela uz obale Dunava.

Vukovar je grad bogate prošlosti i iako ne spada po broju stanovnika u velike gradove

jedan je od najznačajnijih hrvatskih gradskih središta. Kao županijski centar po mnogo čemu prelazi županijski značaj. Nalazi se na granici sa Srbijom.

Stoga je i pristup njegovu daljnjem razvoju nužno specifičan. U njegovu prostoru se istovremeno nalazi jedna od najočuvanijih baroknih jezgri europskog značaja, nalazi se na najznačajnijem europskom plovnom prostoru Dunava, a drugi prometni pravci (cesta i željeznice), su nekada, (a po svemu sudeći to će biti i u budućnosti) značili povezivanje na europske sustave.

Činjenica da se grad razvija uz rijeke Dunav i Vuku daje mu posebnost u odnosu na mnoge druge gradove. Vukovar je druga luka u Hrvatskoj, a najveća riječna luka.

Zbog brežuljkastog terena i rijeka Dunava i Vuke grad se formira iz dva međusobno povezana izdužena dijela na obje strane rijeke Vuke. Stari Vukovar se razvio na brežuljkastom terenu i dolini gdje su se prirodno-spontano oblikovale ulice. Kasnije se dugi tok ove ulične arterije prebacio i preko Vuke u Novi Vukovar s razlikom što je u tom novom dijelu nastala nova kvalitetna široka ulica s alejom u duhu urbanizma s kraja 19 st.

Iako se Novi Vukovar razvijao istovremeno sa baroknim Starim Vukovarom, većina ovdašnjih građevina nosi odlike ranog klasicizma. Umjesto stare feudalne kurije gradi se se monumentalni ranoklasicistički dvorac Eltz (na prijelazu 19. u 20. stoljeće adaptiran u neobaroknom stilu), elegantna zgrada Županije, palača Suda i dr.

Vukovarski kulturno parkovni identitet prepoznatljiv je i njegovi su trгови utkani i u cjelinu urbane jezgre. Njega čine historijske parkovne cjeline u sklopu dvorca Eltz, pred starom Gimnazijom i dr. Tu su i povijesni drvoredi među kojima je i rijedak primjer-četveroredni potez drvoreda u Županijskoj ulici.

## Obveze iz Plana šireg područja

### Stambena namjena – S

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene. To su obiteljska kuća sa do 3 stana, višeobiteljski objekti sa do 4 stana.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje stanovanja kao što su:

- Prodavaonice robe dnevne potrošnje
- Druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, vjerske zajednice, predškolske i ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, poslovni prostori-uredi, ugostiteljstvo koje ne ometa stanovanje (npr. Caffe, restorani i sl.)

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine ili na istoj čestici u zasebnoj poslovnoj građevini.

### Mješovita namjena – M

Na površinama mješovite namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- Stanovanje,
- Javne i društvene namjene,
- Tržnice, manje robne kuće, prodavaonice dnevne potrošnje,
- Hotele i ugostiteljstvo,
- Sport i rekreaciju na otvorenim igralištima i u dvoranama
- Parkove, dječja igrališta
- Poslovne namjene – uslužne, trgovačke, komunalno servisne, uredske,
- Male benzinske postaje
- Javne garaže
- Posebne namjene.

Sve nestambene namjene mogu se graditi na zasebnim građevnim česticama veličine do 0,5 ha. Za lociranje novih (osnovnih i srednjih) škola, građevina visokog učilišta i znanstvenih institucija, te hotela može se za te namjene odrediti i površina veća od 0,5 ha.

### Javna i društvena namjena – D

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

Građevine za javnu i društvenu namjenu su: upravne, socijalne (umirovljenički, đачki i studentski domovi) zdravstvene, predškolske, osnovnoškolske, srednjoškolske, visokoškolske, znanstvene, kulturne, vjerske (crkve i samostani), zatvoreni bazeni, sportske dvorane, ugostiteljsko-turističke građevine kao što su hoteli, moteli i druge građevine sa svojstvenim jedinicama, hoteli i slično.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine koje nisu u funkciji osnovne djelatnosti.

### **Površina infrastrukturnih sustava – IS**

Na površinama infrastrukturnih sustava prikazani su:

- Koridori prometnica (osnovna ulična mreža i trgovi)
- Koridor višenamjenskog kanala
- Transformatorske stanice
- Toplinske stanice i podstanice

Sve građevine infrastrukture mogu se graditi i u odgovarajućim zonama drugih namjena.

### **Javne i zelene površine - Z**

**Parkovno uređene površine – Z1** su javni neizgrađeni prostori oblikovani planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana. Gradnja građevina, sadržaja i opreme parka uvjetovana je realizacijom planirane parkovne površine u cjelini. Na ovim površinama se mogu graditi manji paviljoni, turističko-ugostiteljski sadržaji najveće tlocrtnne površine do 50 m<sup>2</sup>, ali ne više od 5% površine parka, visine podrum i prizemlje.

### **Vode i vodna dobra**

Vodene površine su površine vodotokova i stajaćih voda (Dunav, Vuka, rukavci i kanali itd.), a održavati će se i uređivati tako da se održi režim i propisana kvaliteta voda.

## **Detaljna namjena površina**

U zoni obuhvata Plana predviđene su površine sljedećih namjena:

### **S – stambena namjena**

#### **M – mješovita namjena**

M1 –pretežno stambena

#### **D – javna i društvena namjena**

D1 - upravna

D5 - veleučilište

D8 - kulturna

#### **Z1– javne zelene površine**

#### **V – vodne površine**

#### **IS - površine infrastrukturnih sustava**

## Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

### Program gradnje i uređenja površina i zemljišta predviđa:

#### **Stambena namjena – S**

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine pretežito stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.); parkovi i dječja igrališta.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i intenzitetom prometa ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

#### **Mješovita - pretežito stambena namjena - M1**

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, iznimno poslovne namjene).

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanove, škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
- pošte, banke i sl.;
- posebnu namjenu;
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;
- sportsko - rekreacijska igrališta;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori - uredi i sl.);
- ugostiteljstvo;
- javne garaže;
- parkove i dječja igrališta.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj

čestici.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi

***Javna i društvena namjena - D***

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

Građevine za javnu i društvenu namjenu, na području obuhvata Plana su:

upravne	D1
školske(veleučilište)	D5
kulturne	D8

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta, a ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine.

***Javne zelene površine – Z1***

Javne zelene površine - Z1 predstavljaju javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima temeljno ekoloških obilježja, namijenjen šetnji i odmoru građana.

***Površine infrastrukturnih sustava - IS***

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se mogu graditi komunalne građevine i uređaji i građevine infrastrukture na posebnim prostorima i građevnim česticama, te linijske i površinske građevine za promet.

## Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

**Ukupna površina obuhvata Detaljnog plana uređenja Županijska ulica (DPU-5) u Vukovaru** **14,71 ha**

### **Negradive površine**

- |  |         |
|--|---------|
| 1) Ukupna površina javne zelene površine (Z1)  | 2,67 ha |
| 2) Ukupna površina uličnih koridora<br>- površina zaštitnog zelenila unutar cestovnog koridora 2,40 ha | 6,18 ha |

**Sveukupno negradivih površina** **8,85 ha**

### **Gradive površine**

- |  |         |
|--|---------|
| 1) Ukupna površina S, M, D, (izgrađeni dio)                          | 3,17 ha |
| 2) Ukupna površina S, M, D, (neizgrađeni dio)                        | 2,54 ha |
| 3) Ukupna površina infrastrukturnih sustava (bez cestovnog koridora) | 0,15 ha |

**Ukupna površina za gradnju** **5,86 ha**

Unutar obuhvata Plana (14,71 ha) negradive površine zauzimaju 8,85 ha što iznosi 60,16% ukupne površine.

Od toga na javne zelene površine, te zaštitno zelenilo unutar cestovnog koridora otpada površina od 5,86 ha što čini 39,84% negradivih površina.

Kada se ozelenjenim površinama unutar obuhvata Plana doda površina od minimum 20% ozelenjenih gradivih površina dobivamo površinu od 6,24 ha ili 42,42% ukupne površine obuhvata Plana.

Prema detaljnoj namjeni površina unutar obuhvata Plana formirano je 54 građevne čestice.

1.	namjene	D8,G	površine	1758	m2	28.	namjene	D1	površine	846	m2
2.	namjene	M1	površine	3 480	m2	29.	namjene	M1	površine	353	m2
3.	namjene	M1	površine	1218	m2	30.	namjene	M1	površine	364	m2
4.	namjene	M1	površine	1041	m2	31.	namjene	M1	površine	480	m2
5.	namjene	M1	površine	1650	m2	32.	namjene	M1	površine	458	m2
6.	namjene	M1	površine	1523	m2	33.	namjene	M1	površine	386	m2
7.	namjene	M1	površine	1 454	m2	34.	namjene	M1	površine	275	m2
8.	namjene	M1	površine	1390	m2	35.	namjene	M1	površine	920	m2
9.	namjene	M1	površine	1246	m2	36.	namjene	S	površine	19123	m2
10.	namjene	M1	površine	1248	m2	37.	namjene	G	površine	1288	m2
11.	namjene	M1	površine	1 141	m2	38.	namjene	M1	površine	764	m2
12.	namjene	M1	površine	963	m2	39.	namjene	M1	površine	633	m2
13.	namjene	M1	površine	1184	m2	40.	namjene	TS	površine	45,33	m2
14.	namjene	M1	površine	1220	m2	41.	namjene	TS	površine	41,9	m2
15.	namjene	M1	površine	1442	m2	42.	namjene	TS	površine	68	m2
16.	namjene	M1	površine	847	m2	43.	namjene	Z1	površine	24735	m2
17.	namjene	M1	površine	664	m2	44.	namjene	Z1	površine	433	m2
18.	namjene	M1	površine	1 494	m2	45.	namjene	Z1	površine	525	m2
19.	namjene	D5	površine	1307	m2	46.	namjene	Z1	površine	271	m2
20.	namjene	D5,D8	površine	2471	m2	47.	namjene	Z1	površine	263	m2
21.	namjene	M1	površine	904	m2	48.	namjene	Z1	površine	261	m2
22.	namjene	M1	površine	330	m2	49.	namjene	IS	površine	5402	m2
23.	namjene	M1	površine	302	m2	50.	namjene	IS	površine	968	m2
24.	namjene	M1	površine	302	m2	51.	namjene	IS	površine	1479	m2
25.	namjene	M1	površine	293	m2	52.	namjene	IS	površine	1583	m2
26.	namjene	D1	površine	629	m2	53.	namjene	IS	površine	42417	m2
27.	namjene	D	površine	808	m2	54.	namjene	IS	površine	1921	m2
						55.	namjene	IS	površine	8 525	m2

Kod maksimalne izgrađenosti površine namijenjene za gradnju – neizgrađeni dio (koeficijent izgrađenosti  $k_{ig}=0,3-0,6$ ), ukupna površina prostora pod zgradama iznosila bi 1,14 ha ili 44,8% ukupne površine neizgrađenog dijela obuhvata.