

Nositelj izrade:



GRAD OSIJEK

Izrađivač:

Jurconprojekt d.o.o.

RAZLOZI PONAVLJANJA JAVNE RASPRAVE

Tijekom javne rasprave zaprimljene su i prihvaćene u sklopu Izvješća o javnoj raspravi, između ostalog, slijedeće primjedbe:

- pomaknuta je trasa prometnice (južna granica obuhvata Plana, u produžetku Kninske ulice - poprečni presjek B) zbog zaštitnog zelenog pojasa magistralnog cjevovoda pitke vode
- promijenjena je širina koridora prometnice sa 11,5 m na 14,5 m, dio prometnice koji je bio planiran kao kolno-pješačka širine cca 5m, proširen je na koridor širine 14,5m (poprečni presjek C) kako bi se omogućila maksimalna prometna i komunalna opremljenost.

Izmjenama u grafičkom dijelu Plana uslijed zaprimljenih mišljenja, prijedloga i primjedbi sudionika u javnoj raspravi došlo je do promjene trase prometnice, promjene širine koridora prometnice kojim se izravno utječe na vlasničke odnose.

Stoga je nužno ponavljanje javne rasprave.

Prema članku 104. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 144/18, 39/19) ponovna javna rasprava provodi se ako se prijedlog prostornog plana zbog prihvaćenih mišljenja, prijedloga i primjedbi u javnoj raspravi ili iz drugih razloga promijeni tako da nova rješenja nisu u skladu s programskim polazištima iz odluke o izradi prostornog plana, ako se promijeni granica građevinskog područja ili ako se promjenom utječe na vlasničke odnose.

Nova mišljenja, prijedlozi i primjedbe na izmijenjen prijedlog prostornog plana mogu se podnositi samo u vezi s dijelovima prijedloga prostornog plana koji su u odnosu na prvi prijedlog izmijenjeni.

UVOD

Uvjeti za izradu Urbanističkog plana uređenja kompleksa 'Gradski vrt' u Osijeku stvoreni su donošenjem prostorno-planske dokumentacije višeg reda: Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka ("Službeni glasnik Grada Osijeka" broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14 i 11/15 i 5/16-ispr. i 2/17) te donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja kompleksa 'Gradski vrt' u Osijeku (u daljnjem tekstu: Plan) objavljene u Službenom glasniku Grada Osijeka broj 2/17.

Obuhvat Plana određen je Člankom 5. Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja kompleksa 'Gradski vrt' u Osijeku te iznosi 29,50 ha.

RAZLOZI ZA POKRETANJE IZRADE PLANA

Razlozi za pokretanje izrade UPU-a kompleksa „Gradski vrt“ u Osijeku su:

- kontinuitet provedbene dokumentacije s valorizacijom i inventarizacijom postojećeg stanja unutar kojeg bi se smjestili pretežito svi sadržaji planirani Detaljnim planom uređenja kompleksa „Gradski vrt“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/02, 3/04), (u daljnjem tekstu: DPU kompleksa „Gradski vrt“ u Osijeku) koji do sada nisu realizirani.

PODACI O PROSTORU I OBUHVAT PLANA

Izgradnja kompleksa 'Gradski vrt' planirana je na južnom dijelu grada Osijeka. Područje izrade Plana obuhvaća prostor omeđen prometnicom oznake D2 na jugu, prometnicom oznake D518 odnosno Ulicom Kneza Trpimira na zapadu, Ulicom Martina Divalta - glavnom gradskom ulicom na sjeveru te Ulicom Woodrowa Wilsona - sabirnom ulicom na istoku (Prostor Detaljnog plana uređenja kompleksa „ Gradski vrt“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/02, 3/04 koji je stavljen izvan snage).

Područje obuhvata Plana određeno je kao područje sportsko rekreacijske namjene (R), gospodarske namjene – poslovne (K), javne i društvene najmene (D2 i D7), mješovite namjene te javnih zelenih površina – javni park (Z1).

Područje unutar obuhvata UPU - a djelomično je izgrađeno. Unutar obuhvata Plana izgrađen je gradski bazen, nastavno sportska dvorana s parkiralištem i uređenim okolišem, stadion „Gradski vrt“ s pratećim sadržajima, tribinama te pomoćnim igralištima na južnom dijelu obuhvata. Također unutar obuhvata Plana nalaze se izgrađene građevine ugostiteljsko-turističke, poslovne i društvene namjene te više građevina stambene/mješovite namjene. Preostalo područje unutar obuhvata Plana je obraslo u nisko i visoko raslinje, na ravnoj konfiguraciji terena.

Kao centralno smještena lokacija na područja Grada Osijeka Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka stvara se preduvjet za realizaciju pretežito svih do sada nerealiziranih sadržaja planiranih UPU-om sportskog kompleksa „Gradski vrt“ u Osijeku kao jedan od generatora daljnjeg urbanog, ekonomskog i gospodarskog razvoja grada.

Koncept mreže sportskih objekata također potkrepljuje u svom elaboratu pozitivne učinke koje razvoj sadržaja unutar obuhvata UPU-a može imati na gospodarski razvoj i kvalitetu života građana grada Osijeka.

CILJEVI IZRADE

Poštujući uvjete i smjernice određene Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka te sagledavajući stanje u prostoru, osnovni ciljevi Urbanističkog plana uređenja „Gradski vrt“ u Osijeku su:

- osigurati uvjete za odvijanje sportskih aktivnosti te pratećih djelatnosti, a sve u cilju razvoja atraktivnog i funkcionalnog gradskog prostora kojim će se koristiti sportaši i rekreativci,
- osigurati spojeve na mrežu kontaktnih gradskih prometnica,
- u dogradnji mreže prometnica osobitu pažnju treba posvetiti planiranju i dimenzioniranju površina za pješake, trgova, javnih površina i drugo.

PRIJEDLOG PLANA

Obveze iz izrađene prostorno-planske dokumentacije, stanje u prostoru te smjernice investitora, rezultiraju određenim uvjetovanostima u pogledu planiranja budućeg korištenja prostora. Prostorno rješenje također je uvjetovano zahtjevima za fleksibilnošću realizacije ovisno o potrebama korisnika za prostorom. Pri organizaciji prostora bilo je potrebno zadovoljiti mogućnost da se prostor postupno uređuje i privodi namjeni u više vremenskih etapa odnosno samostalnih prostornih funkcionalnih cjelina.

Prostornim rješenjem, u smislu namjenskog korištenja, definira se osnovna organizacija područja i osiguravaju prostori za: sportsko-rekreacijsku namjenu – sport, mješovitu namjenu, poslovnu namjenu, ugostiteljsko turističku namjenu, društvenu namjenu, javne zelene te prometne površine.

Površine na području obuhvata Plana namijenjene su u prvom redu za izgradnju sportsko-rekreacijskih sadržaja. Izgradnjom prometnica usklađenih s postojećom cestovnom mrežom šireg područja, osigurat će se preduvjeti za opremanje zemljišta komunalnom infrastrukturom, što znači vodoopskrbu, odvodnju otpadnih i oborinskih voda, postavljanje elektroenergetske mreže i plinovoda kao i elektroničkih komunikacijskih instalacija.

Na području obuhvata Plana određene su sljedeće namjene:

- Sportsko-rekreacijska namjena - sport

- a) postojeća sportska građevina - stadion „Gradski vrt“ – R1-1
- b) planirane građevine u funkciji sporta i rekreacije – R1-2
- c) planirana građevina za sport i rekreaciju – bazen – R1-3
- d) planirane građevine u funkciji sporta i rekreacije – R1-4
- e) postojeća sportska građevina - sportska dvorana „Gradski vrt“ – R1-5
- f) postojeća sportska građevina - gradski bazen – R1-6

- Mješovita namjena - M,

- Gospodarska namjena

Poslovna

- a) postojeće – K,
- b) planirano – K1,

Ugostiteljsko turistička

- a) postojeće - T

- Javna i društvena namjena

- a) postojeće –Dom za starije i nemoćne - D2,
- b) planirano –kultura - D7

- Javne zelene površine:

- a) javni park – Z1-1,
- b) javni park – Z1-2,
- c) javni park – Z1-3,

- Zaštitne zelene površine – Z,

- Površine infrastrukturnih sustava -IS (trafostanica-IS1, javni parking-IS2)

Unutar površine postojeće gospodarske namjene - poslovne (K) – Paviljon Gradski vrt, dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine ili gradnja zamjenske građevine.

Unutar površina planirane gospodarske namjene - poslovne (K1) mogu se, kao građevine osnovne namjene, graditi i uređivati:

- poslovne zgrade
- ugostiteljsko–turističke građevine
- javne i društvene zgrade (zdravstvene)
- športsko–rekreacijske građevine.

Unutar površine postojeće gospodarske namjene – ugostiteljsko turističke (T) dozvoljena je rekonstrukcija postojećih građevina ili gradnja zamjenskih građevina.

Unutar površine postojeće javne i društvene namjene – D2- Dom za starije i nemoćne dozvoljena je rekonstrukcija postojeće građevine ili gradnja zamjenske građevine.

Unutar površina planirane javne i društvene namjene - (D7) mogu se, graditi i uređivati:

- javne i društvene zgrade u funkciji sporta kao građevine osnovne namjene,

- športsko-rekreacijske površine kao prateće građevine.

Unutar površina mješovite namjene (M) mogu se, kao građevine osnovne namjene, graditi i uređivati:

- obiteljske stambene zgrade
- višenamjenske zgrade s više namjena: stambena, javna i društvena, športsko-rekreacijska, gospodarska - tihe i čiste djelatnosti gospodarske namjene
- javne i društvene zgrade
- gospodarske građevine: poslovne zgrade (uredske, uslužne, trgovačke, servisne), ugostiteljsko–turističke građevine
- športsko–rekreacijske građevine
- javne garaže.

Na građevnoj čestici obiteljske stambene zgrade može se uz jednu obiteljsku stambenu zgradu graditi samo jedna od slijedećih pratećih građevina:

- pomoćne zgrade
- manja zgrada javne i društvene namjene
- manja građevina športsko–rekreacijske namjene
- manja građevina gospodarske namjene (građevine čiste i tihe djelatnosti, -građevine s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne građevine: sve vrste radionica za obradu metala i drveta, sve vrste radionica za popravak, servisiranje i pranje osobnih vozila, ugostiteljski sadržaji tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub.

Unutar površine javnog parka- Z1-1 planirano je restituirati povijesni park- Gradski vrt.

Na području namjene Javne zelene površine – javni park – Z1-2 planiran je javni park.

Na području namjene Javne zelene površine – javni park – Z1-3 planiran je javni park.

Način i uvjeti gradnje dani su u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Ovim Planom osiguravaju se prostorno-planski elementi koji u prostornom smislu otvaraju mogućnost ostvarenja željenih ciljeva gospodarskog razvoja, također osigurana je pozitivna transformacija urbanog standarda ovog dijela Grada na način da osigurava športsko-rekreacijske i društvene sadržaje te prostor za javne parkovne zone.