


IZMJENE I DOPUNE  
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA  
**SREDIŠTA OSIJEKA**

**Obrazloženje**

*prijedlog plana*

Županija: <b>OSJEČKO-BARANJSKA</b> Grad: <b>OSIJEK</b>	
Naziv plana: <p style="text-align: center;"><b>IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SREDIŠTA OSIJEKA</b>  <b>prijedlog plana</b></p>	
Odluka o izradi: Službeni glasnik Grada Osijeka 5/20	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Grada Osijeka ../20
Javna rasprava objavljena: U ...	Javni uvid održan: od ... do ...
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Dražen Slunjski, mag. ing. aedif.</p>
Pravna osoba koja je izradila plan: <div style="text-align: center;">  <b>AKTERACIJA</b> d.o.o.          Matije Divkovića 67, Zagreb       </div>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>
Odgovorni voditelj: <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">Ivan Kapović, mag.ing.arch.</p>	
Stručni tim u izradi plana: Ivan Kapović, mag.ing.arch. Nina Kelava, dipl.ing.arch. Petar Cigetić, struč.spec.ing.aedif.	
Pečat Gradskog vijeća:	Predsjednik Gradskog vijeća:  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">dr.sc. Željko Požega, v.r.</p>
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava::  <p style="text-align: center;">_____</p> <p style="text-align: center;">...</p>	Pečat nadležnog tijela:

# 1. Obrazloženje

## I. POLAZIŠTA

### Pravna osnova

Pravna osnova za donošenje Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka (u daljnjem tekstu: Izmjene i dopune Plana) je:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (prestao važiti) i 9/11; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 8/05, 5/09, 17A/09-ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19-pročišćeni tekst)
- Generalni urbanistički plan Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 5/06, 12/06-ispravak, 1/07-ispravak, 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispravak, 4/13-ispravak, 7/14, 11/15, 5/16-ispravak, 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst i 13A/20; u daljnjem tekstu GUP)
- Urbanistički plan uređenja središta Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 7/00, 5/02, 6/04, 3/12, 2/17 i 22/18-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu UPU) i
- Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 5/20).

Nositelj izrade Izmjena i dopuna Plana je Upravni odjel za urbanizam Grada Osijeka.

Nakon zaprimljenog zahtjeva za mišljenjem o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za Izmjene i dopune Plana, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije dao je mišljenje (Klasa: 351-03/20-05/5, Urbroj: 2158/1-01-16/45-20-2, od 27. travnja 2020. godine) kako za Izmjene i dopune Plana nije potrebno provoditi postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

U travnju 2020. godine, tvrtka Akteracija d.o.o iz Zagreba, izradila je Program za izradu izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka, koji predstavlja projektni zadatak za izradu Izmjena i dopuna Plana za navedeno područje, a izrađuje se na temelju odredbi Odluke o raspolaganju i upravljanju građevinskim zemljištem (Službeni glasnik Grada Osijeka, 16/19) te u skladu s odredbama važećeg GUP-a.

### Razlozi izmjena i dopuna

Razlozi izrade Izmjene i dopune Plana su:

- inicijativa tvrtke Žito d.o.o. Osijek od 2. travnja 2020. da se na k.č.br. 1366/2 i 1366/5 k.o. Osijek u Osijeku, Gornjodravska obala, a koje su u vlasništvu tvrtke Žito d.o.o. Osijek, omogući izgradnja višenamjenske zgrade poslovne namjene (poliklinika i hotel) ukupnog broja etaža: podrum i pet (5) nadzemnih etaža;
- druge izmjene koje se pokažu potrebnima i opravdanim kroz analizu prostora pri izradi izmjena i dopuna plana, a koje mogu proizaći kao posljedica traženih izmjena;
- ostale opravdane primjedbe koje se istaknu u javnoj raspravi od strane javnopravnih tijela, a u skladu su sa prostornim planovima širih područja te su neposredno vezane za ciljeve i programska polazišta Izmjena i dopuna Plana.

UPU-om je obuhvaćeno šire središte grada Osijeka, ukupne (kopnene i vodene) površine cca 90 ha. Osnovni plan donesen je 2000. godine, a sukladno smjernicama prethodno izrađenih studija. U međuvremenu plan je mijenjan i dopunjavan četiri puta - 2002., 2004., 2012. i 2017. godine.

Ove Izmjene i dopune Plana odnose se na površinu katastarskih čestica broj 1366/2 i 1366/5, obje k.o. Osijek u Osijeku, ukupne površine 2.501 m<sup>2</sup> (0,25 ha), u vlasništvu tvrtke Žito d.o.o. Osijek. Ovo područje smješteno je na predjelu Gornjodravске obale (prostor nekadašnjeg restorana "Bijela lađa").

Potreba za Izmjenom i dopunom Plana ukazala se zbog inicijative tvrtke Žito d.o.o. Osijek da se na predmetnoj čestici omogući izgradnja višenamjenske zgrade poslovne namjene (poliklinika i hotel) ukupnog broja etaža: podrum i pet (5) nadzemnih etaža te ostalih lokacijskih uvjeta u skladu s predloženim idejnim rješenjem, kako bi se ostvarile sve prostorno planske pretpostavke za izdavanje odgovarajućih akata kojima se odobrava građenje. Traženo je, u smislu povećanja etažnosti u odnosu na trenutno dozvoljene četiri (4) nadzemne etaže (sukladno kartografskom prikazu 4.2. Način gradnje), u skladu s preporukama Ocjenjivačkog suda svojevremeno provedenog javnog anketnog natječaja za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje prostora "Bijele lađe" s kontaktnim zonama (reg. br. natječaja: 45-08-OS-A) kojeg je 2008./2009. investirao i proveo bivši vlasnik zemljišta Osijek - Koteks d.d. Osijek.

## II. CILJEVI

Cilj Izmjena i dopuna Plana je stvaranje planskih pretpostavki za aktiviranje prostora bivše "Bijele lađe" na desnoj obali rijeke Drave omogućavanjem izgradnje moderne multifunkcionalne poslovne zgrade, zdanja koje bi u svakom smislu (oblikovno-arhitektonskom i sadržajnom) dodalo kvalitetu urbanom prostoru središta grada, ukoliko se u postupku izrade plana, detaljnom analizom ove mikrolokacije, to pokaže mogućim i opravdanim.

U svakom slučaju cilj Izmjena i dopuna Plana je stvaranje prostornih i planskih pretpostavki za održivi urbani razvitak grada i svrhovito gospodarenje prostorom, uz uvažavanje vlasničkih interesa i prava svih korisnika prostora, na način da time nije ugrožen javni interes.

## III. PLAN

### Izmjene prema Odluci o izradi

Nova zgrada Poliklinike i hotela sa pratećim sadržajima, u Osijeku, na predmetnoj parceli uz promenadu na rijeci Dravi, planirana je kao slobodnostojeći javni objekt. Planira se izgradnja cca 7500 m<sup>2</sup> nadzemnih sadržaja i 2500 m<sup>2</sup> podzemnih, na cjelokupnoj parceli od 2500 m<sup>2</sup> uz broj etaža: podrum, prizemlje i četiri kata (Po+P+4), sukladno Arhitektonskom konceptu koji je izradio Studio 3LHD iz Zagreba u ožujku 2020. godine.

Za predmetnu lokaciju, kartografskim prikazom 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih ograničenja u korištenju i primjene posebnih mjera uređenja i zaštite i člankom 49. Odredbi za provedbu UPU-a, propisana je obveza provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja. Za navedenu lokaciju proveden je Natječaj za idejno urbanističko-arhitektonsko rješenje prostora Bijele lađe s kontaktnim zonama, u periodu od 6. rujna 2008. do 15. siječnja 2009. godine. Upravni odjel za urbanizam Grada Osijeka dao je očitovanje (Klasa: 360-01/19-01/19, Urbroj: 2158/01-12-00/01-19-2, od 15. veljače 2019. godine) da nije potrebno provesti novi natječaj.

Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku, dao je 19. ožujka 2019. godine očitovanje (Klasa: 612-08/19-01/0771, Urbroj: 532-04-02-05/09-19-2) da je na predmetnoj lokaciji, na k.č.br. 1366/2 k.o. Osijek, moguća izgradnja do šest (6) nadzemnih etaža te da maksimalna visina

planirane izgradnje na predmetnoj lokaciji ne smije prelaziti visinu sljemena građevina koje se nalaze u neposrednoj blizini.

Na kartografskom prikazu 4.3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - Oblici korištenja i način gradnje - Način gradnje GUP-a, najveći broj nadzemnih etaža na predmetnom području je četiri, no člankom 75. Odredbi GUP-a određeno je da se Urbanističkim planom uređenja središta Osijeka može odrediti veći broj nadzemnih etaža, ali ne veći od 10. Također, istim člankom određeno je kako se Urbanističkim planom uređenja središta Osijeka može propisati koeficijent izgrađenosti do 1, a koeficijent iskorištenosti do 5.

Sukladno svemu gore navedenom, izmijenjen je kartografski prikaz 4.2. Način gradnje, sukladno gore navedenim razlozima Izmjena i dopuna Plana i to na način da je na predmetnoj površini izmijenjena oznaka najvećeg broja nadzemnih etaža sa četiri (4) na pet (5).



*Hotel i poliklinika Osijek, izvod iz Arhitektonskog koncepta, Studio 3LHD, ožujak 2020.*

## **Izmjene temeljem prethodnih zahtjeva iz čl. 90. Zakona o prostornom uređenju**

Zaprimljeni su prethodni zahtjevi od sljedećih javnopravnih tijela:

- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti - HAKOM, Zagreb
- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku, Osijek
- Odašiljači i veze, Zagreb
- MORH, Zagreb
- Vodovod-Osijek, Osijek
- Hrvatske ceste, Osijek
- HEP, Elektroslavonija Osijek, Osijek.

Zahtjevi koji nisu u skladu s ciljevima i programskim polazištima određenima Odlukom o izradi, nisu ugrađeni u Izmjene i dopune Plana.

Zahtjevi **HAKOM-a** (Klasa: 350-05/20-01/157, Urbroj: 376-05-3-20-2 od 20. svibnja 2020.) već su ugrađeni u UPU.

**Ministarstvo kulture - Konzervatorski odjel u Osijeku** u svom očitovanju od 21. svibnja 2020. godine (Klasa: 612-08/09-10/0697, Urbroj: 532-04-02-05/05-20-15) utvrdilo je da je na području

obuhvata Izmjena i dopuna Plana moguće povećanje etažnosti na pet nadzemnih etaža u odnosu na trenutno dozvoljene četiri nadzemne etaže te da nemaju drugih smjernica za Izmjene i dopune Plana.

Zahtjev **Odašiljača i veza d.o.o.** od 28. svibnja 2020. (Urbroj: 590738) da se ucrtaju radijski koridori koji se nalaze na području Grada je prihvaćen iako nije predmet ovih izmjena i dopuna, ali se smatra da je isto usklađenje s planom višeg reda (GUP-om) čije su izmjene u međuvremenu donesene.

**MORH** se u svom dopisu od 28. svibnja 2020. (Klasa: 350-02/20-01/83, Urbroj: 512M3-020201-20-2) očituje kako na prostoru Izmjena i dopuna Plana nema zona posebne namjene niti drugih zahtjeva vezano za zaštitu interesa obrane.

Sukladno zahtjevu **Vodovod-Osijek** (Klasa: 350-03/20-01/2, Urbroj: 2158/01-12-01/05-20-32, od 27. svibnja 2020.) korigiran je kartografski prikaz 2.5. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav te članci 40. i 41. Odredbi za provedbu.

**Hrvatske ceste** (Klasa: 350-02/16-01/48, Urbroj: 345-910-911-553/449-20-6 AS, od 1. lipnja 2020.) nemaju zahtjeva za izradu Izmjena i dopuna Plana.

**HEP, Elektroslavonija Osijek** u svom zahtjevu od 3.6.2020. (Broj i znak: 400800101-2904/20. SK/SK) daju smjernice za planiranje vezane za 10(20) kV i 0,4 kV infrastrukturu te cjelokupnu postojeću i planiranu distribucijsku elektroenergetsku mrežu na području središta Osijeka. Prema smjernicama dopunjen je članak 36. Odredbi za provedbu te je usklađen kartografski prikaz 2.3. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetski sustav s dobivenim podacima (dopunjena je distribucijska mreža - kabelski vodovi 10(20) kV).

### Izmjene temeljem usklađenja s GUP-om

Temeljem usklađenja s GUP-om u Odredbama za provedbu izmijenjeni su članci 19., 27. i 32. te dodan članak 24.a.

Izmijenjeni su kartografski prikazi 2.1., 2.2., 3.2. i 3.3., a opis njihovih izmjena dan je u nastavku.

Na kartografskom prikazu **2.1. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet** usklađene su trase biciklističkih staza u dijelu koji je izmijenjen zadnjim (VII.) izmjenama i dopunama GUP-a.

Na kartografskom prikazu **2.2. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i elektroničke komunikacije** ucrtana su dva radijska koridora mikrovalnih veza što je ujedno bio i prethodni zahtjev Odašiljača i veza d.o.o.

Na kartografskom prikazu **3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja** korigirane su granice Regionalnog parka Mura-Drava te područja Nacionalne ekološke mreže.

Na kartografskom prikazu **3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih ograničenja u korištenju i primjene posebnih mjera uređenja i zaštite** dosadašnji vodotok II. kategorije postaje vodotok I. kategorije.

### Izmjene u grafičkom dijelu

Sukladno svemu gore navedenom Izmjenama i dopunama Plana mijenjaju se sljedeći kartografski prikazi:

- 2.1. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Promet
- 2.2. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Pošta i elektroničke komunikacije
- 2.3. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Elektroenergetski sustav
- 2.5. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav
- 3.2. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih uvjeta korištenja
- 3.3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja posebnih ograničenja u korištenju i primjene posebnih mjera uređenja i zaštite

- 4.2. Način gradnje.

Na kartografskom prikazu 4.2. Način gradnje dana je oznaka izmjene i dopune Plana, a na drugim kartografskim prikazima koji su mijenjani zbog zahtjeva javnopravnih tijela te usklađenja s GUP-om, izmjene su opisane u ovom Obrazloženju i nisu dane oznake istih.

Ostali kartografski prikazi nisu mijenjani.

### Izmjene u Odredbama za provedbu

U nastavku je dan pročišćeni tekst članaka plana na snazi s označenim izmjenama i dopunama temeljem Odluke o izradi, prethodnih zahtjeva i usklađenja s GUP-om. Izmjene su označene na sljedeći način: ~~Tekst koji se briše~~ **Tekst koji se dodaje**.

### 4.4. Smještaj građevina

#### Članak 19.

- 1) Na građevnoj čestici obiteljske stambene zgrade može se uz jednu obiteljsku stambenu zgradu graditi:
  - pomoćne zgrade u funkciji stambene zgrade
  - te samo jedna od sljedećih zgrada:
    - manja zgrada javne i društvene namjene
    - manja zgrada športsko–rekreacijske namjene
    - manja zgrada gospodarske namjene.
- 2) Od zgrada gospodarske namjene iz prethodnog stavka mogu se graditi:
  - zgrade čiste i tihe djelatnosti
  - zgrade s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okolne zgrade:
    - 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.
- 3) Manja zgrada iz stavka 1. ovog članka ne može imati građevinsku (bruto) površinu veću od 100 m<sup>2</sup> s najviše 2 nadzemne etaže ukupne visine 10 m od kote terena.
- 4) Na građevnoj čestici višestambene zgrade može se graditi samo jedna višestambena zgrada, pomoćne zgrade i infrastrukturne građevine koje su u funkciji višestambene zgrade.
- 5) Pomoćne zgrade mogu se graditi samo iza stambene zgrade u odnosu na sve regulacijske pravce.
- 6) Stavak 5. ovog članka ne odnosi se na gradnju garaža.
- 7) Pomoćne zgrade ne mogu se graditi na neizgrađenim građevnim česticama ako se istovremeno ne gradi stambena zgrada.
- 8) Ako je postojeći broj zgrada na građevnoj čestici veći od dozvoljenog, isti se, prilikom rekonstrukcije ili gradnje zamjenske zgrade, može zadržati, ali se ne smije povećati.
- 9) Ukoliko je postojeća zgrada izgrađena na više katastarskih čestica, a ne postoji mogućnost osnivanja jedne građevne čestice, ista se može rekonstruirati ~~unutar postojećih vanjskih gabarita zgrade~~.
- 10) Iznimno, u zaštićenoj povijesnoj cjelini, a prema uvjetima nadležnog tijela, zgrade iz prethodnog stavka moguće je nadograditi u postojećim tlocrtnim gabaritima i bez formiranja jedinstvene građevne čestice.

- 11) Građevni pravac za nove zgrade u postojećim ulicama u kojima nije određen obvezni građevni pravac mora biti na građevinskom pravcu koji je određen pretežitim građevinskim pravcem okolne postojeće gradnje uz ulicu na potezu između dvije poprečne ulice.
- 12) Obvezni građevni pravac za pojedine ulice i poteze određen je na kartografskom prikazu 3.1. "Uvjeti korištenja i uređenja površina".
- 13) Iznimno od stavka 11. i 12. ovog članka, za pojedinačne zahvate u zaštićenoj povijesnoj cjelini i za pojedinačno zaštićene građevine, građevinski pravac utvrđuje Konzervatorski odjel.
- 14) Na građevnom pravcu iz stavaka 11., 12. i 13. ovog članka mora biti najmanje 50% površine uličnog pročelja prizemlja i najmanje 50% površine uličnog pročelja ostalih nadzemnih etaža.
- 15) Građevinski pravac mora biti usporedan s regulacijskim pravcem.
- 16) Na prostoru između građevinskog i regulacijskog pravca iz stavka 11., 12. i 13. ovog članka omogućuje se građenje kolnog i pješačkog pristupa i priključaka na komunalnu infrastrukturu, a ostali prostor potrebno je hortikulturno urediti kao predvrtove sukladno odredbama ovog plana.
- 17) Zid građevine koji je paralelan s dvorišnom međom građevne čestice može biti prislonjen uz tu među ili udaljen:
  - najmanje 3 m za višestambene zgrade
  - najmanje 1 m za obiteljske stambene zgrade i građevine ostalih namjena
- 18) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom manjim od 45° mora biti udaljen:
  - najmanje 3 m za višestambene zgrade
  - najmanje 1 m za obiteljske stambene zgrade i građevine ostalih namjena
- 19) Zaobljeni zidovi građevine mogu biti udaljeni od dvorišne međe građevne čestice:
  - najmanje 3 m za višestambene zgrade
  - najmanje 1 m za obiteljske stambene zgrade i građevine ostalih namjena.
- 20) Zid građevine koji se približava dvorišnoj međi građevne čestice pod kutom od 45° ili većim može se završnom točkom prisloniti uz među.
- 21) Udaljenost iz stavaka 17. do 20. ovog članka odnose se i na krajnje rubove otvorenih dijelova građevina (balkoni, terase, stubišta, rampe i sl.), osim terasa u prizemlju građevine.
- 22) Iznimno, udaljenost nadogradnje postojećih građevina od susjedne međe, a koje su izgrađene protivno uvjetima građenja utvrđenim stavcima 17. do 21. ovog članka, može biti i manja, ali ne manja od udaljenosti postojećeg dijela građevina.
- 23) Odredbe stavka 17. do 22. ovog članka ne odnose se na gradnju građevina u zonama u kojima nije dozvoljena gradnja stambenih zgrada.
- 24) Građevine mogu imati istake do 25 cm izvan građevne čestice na javnu površinu i to:
  - u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i drugi ukrasni elementi na pročelju, obloge te jedna stuba na ulazu u građevinu;
  - u podzemnim etažama: temelji i zaštita hidroizolacije.
- 25) Streha građevine može biti konzolno istaknuta najviše 1 m od regulacijskog pravca na površinu javne namjene odnosno 0,3 m od ravnine pročelja ukoliko je isto istaknuto više od 0,7 m od regulacijskog pravca.
- 26) Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na površinu javne namjene (pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu) kao:
  - konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine u Gundulićevoj ulici i Ulici Hrvatske Republike pod uvjetom da:



- svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m i da istak ne bude više od 1,5 m na površinu javne namjene
- svjetla visina između uređene površine rezervnog prostora i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,5 m i da istak ne bude više od 1,0 m na rezervni prostor.

Najveća građevinska (bruto) površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske (bruto) površine etaže;

- konzolno izvedene tende, nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da:
  - svjetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena najmanje 0,5 m od ruba kolnika
  - svjetla visina između uređene površine rezervnog prostora i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena najviše 1,0 m od granice rezervnog prostora;
- pristupne stubbe do ulaza u prizemlje postojeće građevine te rampe i uređaji za osiguranje pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti sukladno posebnom propisu, kod zgrada koje su sa svih strana okružene površinama javne namjene i kod postojećih zgrada koje ne mogu riješiti pristup osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti na vlastitoj građevnoj čestici pod uvjetom da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude najmanje 2,25 m i da se oko stuba i rampe izvede ograda visine 1 m;
- rezervni izlazi iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar površine javne namjene i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina;
- svjetlarnici za podrumске prozore i slični otvori podruma istaknuti najviše 1 m pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekrom, drugim prozirnim materijalom, metalnom rešetkom ili drugim materijalom u ravnini pješačke komunikacije.

27) Građevine mogu imati istaknute priključke na infrastrukturu izvan građevne čestice na površinu javne namjene (pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu).

28) Gradnja iznad površine javne namjene za zgradu "Sunčana vrata" može biti unutar površine označene na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" kao mješovita namjena (M), a u širini najviše 5 m, a gradnja ispod površine javne namjene može biti samo u funkciji podzemne garaže, a sve u skladu s posebnim propisima.

29) Postojeći kolno-pješački i pješački prolazi označeni na kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“ moraju se zadržati i ne smiju se smanjivati.

30) Položaj planiranih obveznih kolno-pješačkih prolaza u prizemlju građevina označen je na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora". Najmanje dimenzije prolaza moraju udovoljavati posebnim propisima.

31) Položaj planiranih obveznih pješačkih prolaza u prizemlju građevina označenih na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena prostora" je orijentacijski i može biti smješten na česticama na kojima je naznačen sukladno projektantskom rješenju građevine, ali ne smije biti uži od 3 m i mora logično povezivati postojeće i planirane namjene i komunikacije.

#### **4.9. Oblici korištenja i način gradnje građevine**

##### **Članak 24.**

1) Na kartografskom prikazu 4.1. "Oblici korištenja" prikazani su sljedeći oblici korištenja:

- dovršeni dijelovi grada
  - održavanje i manji zahvati sanacije građevina i dijelova grada
- pretežito dovršeni dijelovi grada
  - sanacija građevina i dijelova grada
  - promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova)
  - nova gradnja na neizgrađenim, ali uređenim dijelovima grada

- urbana obnova
    - rekonstrukcija i promjena namjene te nova gradnja radi poboljšanja funkcionalnosti dijela grada
  - nova gradnja
    - gradnja novih građevina.
- 2) U dijelovima grada koji su označeni kao dovršeni mogući su i pojedinačni zahvati koji su mogući u pretežito dovršenim dijelovima grada.
- 3) Na kartografskom prikazu 4.2. "Način gradnje" prikazani su:
- područja gradnje stambenih zgrada
    - obiteljske zgrade (O)
    - višestambene zgrade (VS)
    - mješovita gradnja - obiteljske i višestambene zgrade (OVS)
  - područja gradnje ostalih građevina u skladu s odredbama ovog plana
  - gustoća stanovanja (Gst)
  - najveći broj nadzemnih etaža građevine
  - najmanji broj nadzemnih etaža građevine
  - obvezni broj nadzemnih etaža građevine
  - postojeća visina građevine.
- 4) Na postojeće građevine primjenjuje se članak 18. stavak 11.
- 5) Najveći broj nadzemnih etaža građevine na područjima na kojima je dozvoljena gradnja stambenih zgrada (mješovita namjena), osim na stambene odnosi se i na građevine ostalih namjena sukladno ovim odredbama.

#### **4.10. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj planom**

##### **Članak 24.a**

- 1) Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim planom mogu se, do privođenja planiranoj namjeni, rekonstruirati u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada.
- 2) Pod rekonstrukcijom postojećih građevina u svrhu neophodnog poboljšanja uvjeta života i rada podrazumijeva se:
  - obnova i zamjena dotrajalih i oštećenih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i uređenje unutarnjeg prostora u postojećim gabaritima, pri čemu se neuređeni prostor ili dio prostora ispod krova ne može prenamijeniti
  - dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) do najviše 6 m<sup>2</sup> neto površine uz postojeću stambenu građevinu koja nema sanitarne prostorije
  - gradnja ili rekonstrukcija priključaka na sve sustave infrastrukture te ugradnja i rekonstrukcija svih vrsta instalacija
  - uređenje građevne čestice u skladu s Odredbama ovog plana.

##### **5.1.1. Javna parkirališta i garaže**

##### **Članak 27.**

- 1) Na kartografskom prikazu 2.1. "Promet" određene su površine za izgradnju javnih garaža, a parkirališta se mogu graditi i označavati u svim infrastrukturnim koridorima. U pješačkim ulicama i trgovima ne dozvoljava se građenje i označavanje parkirališta.
- 2) Površine unutar kojih se mogu graditi javne garaže prikazane su na kartografskom prikazu 2.1. "Promet". Podzemne javne garaže označene su oznakom G1 do G6, a oznakom G7 označena je javna garaža (podzemna ili nadzemna).
- 3) Javne garaže mogu se, po potrebi, raditi etapno.

- 4) Normativi potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta ovise o namjeni i tipu građevine te o postignutom i očekivanom stupnju motorizacije u planskom razdoblju.
- 5) Normativ potrebnog broja parkirališnih ili garažnih mjesta (PM) ovisno o tipu građevine izračunava se u odnosu na broj stanova, građevinsku (bruto) površinu, površinu terasa i sl. U građevinsku (bruto) površinu za izračun potrebnog broja PM ne uračunavaju se garaže, jednonamjenska skloništa u građevini i pomoćne zgrade na građevnoj čestici.
- 6) Potreban broj parkirališnih mjesta određuje se prema sljedećim normativima i zahtjevima:

Namjena	Tip građevine	Normativ
Stanovanje	Višestambene zgrade	1 PM/1 stan
	Obiteljske stambene zgrade	1 PM/1 stan
Namjena	Tip građevine	Normativ: PM/1000 m <sup>2</sup>
Javna i društvena namjena	Uprava	14
	Domovi za stare i druge socijalne ustanove	4
	Ambulante, poliklinike	19
	Predškolske ustanove	14
	Osnovne i srednje škole	8
	Fakulteti	9
	Instituti	8
	Kina, kazališta, dvorane za javne skupove	12
	Muzeji, galerije, biblioteke	9*
	Vjerske zgrade	12
Biblioteke	6	
Gospodarska	Proizvodne građevine	11
	Uredi i kancelarije	14
	Banke, agencije, poslovnice	17
	Robne kuće, supermarketi (prodajni dio)	17
	Ostale trgovine, tržnice	17
	Autoservisi, autopraonica	17
	Restorani, kavane, slastičarnica i sl.	27
	Caffe barovi, disco klubovi i sl.	53
	Hoteli i moteli	Prema kategorizaciji
	Samački hoteli i pansioni	Prema kategorizaciji

\* alternativni normativ je min. 4 PM za muzej, min 1 BUS PM

- 7) Za zgrade mješovite namjene potrebni broj PM izračunava se prema normativu za svaku pojedinačnu namjenu.
- 8) Kod rekonstrukcije postojećih građevina obvezno je osigurati razliku potrebnog broja parkirališnih mjesta, koja proizlazi iz povećanja površine ili promjene namjene građevine.
- 9) Infrastrukturne građevine u kojima ne borave ljudi poput spremišta goriva, rashladnih uređaja, trafostanica i sl. ne podliježu obvezi osiguranja površina za promet u mirovanju.
- 10) Iskazane potrebe za površinama za promet u mirovanju izračunate primjenom normativa i kriterija zadovoljavaju se:
  - na vlastitoj građevnoj čestici
  - ~~na javnoj površini~~ za građevine javne i društvene namjene uz kolnik u širini regulacijskog pravca građevne čestice, uz uvjet da između parkirnog mjesta i ~~pročelja~~ građevine

regulacijskog pravca ostane dovoljno mjesta za pješački i biciklistički promet ~~za građevine javne i društvene namjene~~

- iznimno, prilikom rekonstrukcije postojećih zgrada, omogućava se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta sukladno aktu Grada Osijeka o utvrđivanju naknade za nedostajuća parkirališna/garažna mjesta, na udaljenosti najviše 400 m od lokacije građevine.
- 11) Najmanje dimenzije parkirališnih mjesta na otvorenom ili u garaži određene su ~~hrvatskom normom HRN U.S.4.234~~ posebnim propisom.
  - 12) Iznimno od prethodnog stavka, dimenzije javnih parkirališnih mjesta na otvorenom ili u garaži ne mogu biti manje od 2,50 x 5,00 m za okomito i koso parkiranje, odnosno 2,50 x 6,00 m za uzdužno parkiranje.
  - 13) Parkirališta odvojena od ostalih površina pregradama moraju imati između pregrada najmanje dimenzije 2,90 x 5,00 m.
  - 14) Za parkiranje vozila invalidnih osoba dimenzije i broj parkirališnih mjesta određene su posebnim propisom.
  - 15) Odredbe iz stavka 11., 12. i 13. ovog članka ne odnose se na parkirališna mjesta za obiteljske stambene zgrade.
  - 16) Ovim planom određeno je da ulaz u podzemnu javnu garažu G2 bude iz Šamačke ulice. Za izgrađeni dio podzemne garaže Eseker centra i za prilaz podzemnim etažama Hotela Osijek mora se kontinuirano, i za vrijeme izgradnje ostalog dijela podzemne garaže, osigurati prilaz automobilima.
  - 17) Na površinama planiranim za javne podzemne garaže G1, G2, G3, G4 i G6 može se kao prijelazno rješenje planirati javno parkiralište.
  - 18) Garaže se mogu graditi i na ostalim lokacijama koje nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.1. "Promet" ako se ukaže potreba, a u skladu s ovim odredbama.
  - 19) Na javnim parkiralištima, ~~od ukupnog broja parkirališnih mjesta najmanje 5% mora biti osigurano za vozila invalida~~ mora biti osiguran dio parkirališnih mjesta za vozila osoba s invaliditetom i smanjene pokretljivosti u skladu s posebnim propisom.

### 5.2.3. RTV sustav veza

#### Članak 32.

- 1) Na području obuhvata Plana postojeća građevina RTV sustava veza je radio odašiljačko središte Osijek – Šamačka.
- 2) Postojeća građevina RTV sustava veza prikazana je na kartografskom prikazu 2.2. "Pošta i elektroničke komunikacije".
- 3) Nove građevine RTV sustava veza nisu prikazane na kartografskom prikazu 2.2. "Pošta i elektroničke komunikacije", a razvijat će se sukladno potrebama.
- 4) Popis radijskih koridora mikrovalnih veza:

Red. br. Veze	Naziv objekt a-1	G. širina (WGS)	G. dužina (WGS)	HTRS N	HTRS E	Nadm. Visina (m)	Naziv objekt a-2	G. širina (WGS)	G. dužina (WGS)	HTRS N	HTRS E	Nadm. Visina (m)	Veza radi/ u planu
2	Osijek, Hrvatske Republike 34	45° 33' 29.6"	18° 40' 41.7"	50487 84	67005 4	85	Osijek, Šamačka 4	45° 33' 43.8"	18° 40' 46.0"	50492 301	67015 5	85	radi

6	Josipe vae	45° 33' 28.7"	48° 35' 45.5"	50485 72	66208 2	02	Osijek, Šamačka 4	45° 33' 43.8"	48° 40' 46.0"	50402 30	67045 5	85	radi
---	---------------	------------------	------------------	-------------	------------	----	-------------------------	------------------	------------------	-------------	------------	----	------

- Osijek, Šamačka 4 - Sv. Leopolda Bogdana Mandića 50A
- Osijek, Šamačka 4 - Martina Divalta 193
- Osijek, Šamačka 4 - Josipovac
- Osijek, Šamačka 4 - Josipovac (stup veza).

### 5.3.1.2. Elektroenergetski sustav

#### Članak 36.

- 1) U obuhvatu ovog plana planirano je građenje nove distribucijske i prijenosne elektroenergetske mreže na napojnim razinama 110, 10(20) i 0,4 kV te zadržavanje postojeće 35 kV elektroenergetske mreže na postojećem položaju.
- 2) Distribucijske dalekovode potrebno je izvoditi podzemnim kabelskim vodovima, a za povezivanje s postojećim zračnim dalekovodom moguće je prijelazno rješenje. Prijelazna rješenja moraju biti dio konačnog rješenja. Postojeći distribucijski dalekovodi postupno će se zamjenjivati kabelskim dalekovodima, za što je planiran koridor unutar uličnog profila.
- 3) Prijenosni dalekovodi naponske razine 110 kV mogu biti samo tipa kao kabelski dalekovodi.
- 4) Nove distribucijske dalekovode 35 kV i 10(20) kV potrebno je graditi kao kabelske. Postojeće dalekovode 35 kV i 10(20) kV moguće je obnavljati, rekonstruirati i/ili zamijeniti kabelima, ovisno o realnim mogućnostima i posebnim uvjetima. Postojeće kabele 35 kV i 10(20) kV moguće je obnavljati, rekonstruirati ili zamijeniti novima u približno istoj trasi.
- 5) Minimalne udaljenosti između EE kabela i ostalih infrastrukturnih vodova te koridora željezničke i tramvajske pruge prilikom paralelnog vođenja te međusobnog križanja utvrđuju se sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.
- 6) Nije dopuštena sadnja drveća na udaljenostima manjim od 2 m od ruba koridora EE kabela.
- 7) Elektroenergetsku mrežu i javnu rasvjetu moguće je graditi etapno. Položaj planiranih vodova i trafostanica prikazan na kartografskom prikazu 2.3. "Elektroenergetski sustav" je orijentacijski i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept.
- 8) Ovim planom omogućeno je građenje više trafostanica 10(20)/0,4 kV za potrebe poslovne odnosno široke potrošnje. Transformatorska stanica može biti jednostruka ili dvostruka, samostojeća ili u sklopu građevine i mora imati osiguran kolni pristup do površine javne namjene ili pravo služnosti puta do površine javne namjene. **Gdje god je moguće potrebno je graditi nove TS 10(20)/0,4 kV kao samostojeće građevine te izbjegavati njihov smještaj u sastavu većih građevina (stambene zgrade ili proizvodno-poslovnog objekta).** Nova transformatorska stanica treba biti izgrađena i oblikovana tako da svojim izgledom i položajem odgovara cjelokupnom uređenju unutar obuhvata Plana.
- 9) Planirano je građenje transformatorske stanice 110/10(20) kV na mjestu postojeće TS 35/10kv Gornji Grad. Elektroenergetska postrojenja 110/10(20) kV transformatorske stanice moraju biti u zatvorenom prostoru. Ova transformatorska stanica treba biti tako arhitektonski oblikovana da se uklopi u okolni prostor ovog plana.
- 10) Ovim planom omogućeno je građenje novih NN kabelskih ormarića koji mogu biti ili samostojeći ili ugrađeni. Ormarići se moraju svojim izgledom i lokacijom uklopiti u okolni prostor ovog plana.
- 11) Ortogonalni i uzdužni koridori VN i NN u odnosu na os ceste, mogu se pomicati u slučaju potrebe.
- 12) Za povezivanje budućih trafostanica s postojećim trafostanicama kabelima 10(20) kV osigurani su koridori.

- 13) Za polaganje kabela svih planiranih naponskih razina osiguran je koridor unutar uličnog koridora.
- 14) Gdje god je moguće kabele 10(20) kV trebaju biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo i u neposrednoj blizini konkretnog kupca.
- ~~14~~ 15) Za priključak pojedinih građevina planirani su koridori za niskonaponske kabele 0,4 kV.
- 16) Niskonaponsku mrežu 0,4 kV treba izvoditi kabelski gdje god je to moguće (sistem ulaz-izlaz i sistem postavljanja razvodnih ormara u javnu površinu). Gdje god je moguće kabelska i zračna mreža 0,4 kV treba biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo.
- ~~15~~ 17) Unutar obuhvata ovog plana planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice, pješačke površine i parkirališta.
- ~~16~~ 18) Planirana je javna rasvjeta na stupovima visine do 12 m s međusobnim razmakom od 5 do 40 m.
- ~~17~~ 19) Javna rasvjeta mora biti izvedena na slijedeće načine:
- postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu
  - postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe i za ovjes niskonaponske mreže
  - postavljanjem rasvjetnih tijela na nosivu čeličnu užad
  - postavljanjem rasvjetnih tijela na pročelja građevina.
- ~~18~~ 20) Sustav javne rasvjete mora biti usklađen s aspekta energetske učinkovitosti kao i s aspekta svjetlosnog onečišćenja, odnosno sustav javne rasvjete mora onemogućiti svjetlosno onečišćenje. Svjetlosno onečišćenje dopušteno je samo kod osvjetljavanja vanjskih površina građevina, ali uz strogu primjenu normi.
- ~~19~~ 21) Uređaji za upravljanje i napajanje pojedinih izvoda javne rasvjete moraju biti izmješteni iz postojećih elektroenergetskih građevina u nove zasebne ormariće koji se svojim položajem i izgledom moraju uklopiti u izgled građevina (ako su ugradbene) ili u cjelokupni prostor ovog plana.
- ~~20~~ 22) Koridori za javnu rasvjetu mogu se koristiti i za prolaz kabela 0,4 kV.
- ~~21~~ 23) Građenje javne rasvjete omogućeno je na svim javnim površinama.
- ~~22~~ 24) Na kartografskom prikazu 2.3. "Elektroenergetski sustav" orijentacijski je prikazana postojeća i planirana javna rasvjeta.

### 5.3.2.1. Vodoopskrbni sustav

#### Članak 40.

- 1) Vodoopskrbna mreža prikazana na kartografskom prikazu 2.5. "Vodnogospodarski sustav" je orijentacijska i dozvoljena su odstupanja koja ne remete osnovni koncept. [Vodoopskrbna mreža izvodi se prvenstveno unutar zelenog pojasa, a alternativno ispod pješačke ili biciklističke staze.](#)
- 2) Osim planiranih vodova prikazanih na kartografskom prikazu, vodoopskrbna mreža može se razvijati sukladno potrebama.
- 3) Vodoopskrbnu mrežu (cjevovode, vodovodne priključke, zasunska okna i dr.) potrebno je graditi sukladno posebnim propisima i zahtjevima javnog isporučitelja vodne usluge, a postojeću mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.
- 4) Vodoopskrbnu mrežu moguće je graditi etapno.
- 5) Uvjete gradnje ostalih građevina u odnosu na građevine javne vodoopskrbe (udaljenosti, horizontalne i vertikalne razmake, zaštitne koridore) određuje isporučitelj vodne usluge. Iznad vodovoda nije dozvoljeno građenje, osim prometnih (ceste, pješačke i biciklističke staze,

parkirališta) i infrastrukturnih građevina (križanje s ostalim instalacijama). Tramvajske pruge mogu se križati s instalacijom vodovoda, ali nije dozvoljeno horizontalno preklapanje trase tramvajske pruge s trasom vodovoda.

- 6) Kod postavljanja rasvjetnih stupova, reklamnih i obavijesnih stupova i/ili sličnih građevina, horizontalna udaljenost najbližeg oboda, njihovih temelja u odnosu na vanjski obod vodovodne instalacije ne smije biti manja od 100 cm.
- 7) Razvod vode voditi na dubini od 1,3 - 1,5 m. Ispod prometnica obvezno je novi vodovod postaviti u zaštitnu cijev. Na mjestima račvanja potrebno je graditi AB zasunska okna.

### 5.3.2.2. Sustav odvodnje otpadnih voda

#### Članak 41.

- 1) Odvodnja otpadnih voda prikazana je u kartografskom prikazu 2.5. "Vodnogospodarski sustav". Odvodnja je mješovita, osim u dijelu Gornjodravске obale, gdje je izgrađen separatan sustav.
- 2) Separatan sustav može se dograđivati u dijelu uz Dravu.
- 3) Potrebno je rekonstruirati postojeću odvodnju u dijelu starih zidanih profila, preopterećenih dijelova kanalizacije i dijelova na kojima kanalizacija izlazi izvan uličnih koridora.
- 4) U okviru sustava za odvodnju otpadnih voda u obuhvatu ovog plana omogućuje se održavanje i rekonstrukcija postojećih te građenje novih kanala za odvodnju otpadnih voda.
- 5) Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.
- 6) Kanali se moraju graditi kao zatvoreni.
- 7) Za ispuštanje otpadnih voda, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela.
- 8) Položaj planiranih kanala je orijentacijski i mogu se smještati unutar koridora na način da ne remete osnovni koncept i omogućuju prolaz ostalih instalacija. [Planirani kanali trebali bi se smještati u koridoru prometnice.](#)
- 9) Osim planiranih vodova prikazanih na kartografskom prikazu, mreža odvodnje može se razvijati sukladno potrebama.
- 10) [Građevine sustava odvodnje koje imaju velike promjere te koje su smještene na većoj dubini, zahtijevaju odgovarajući pojas za održavanje u kojem nije dozvoljeno građenje, osim pojedinih prometnih i infrastrukturnih građevina \(ceste, pješačke i biciklističke staze, parkirališta, križanje s ostalim instalacijama i sl.\). U slučaju da se kod gradnje zgrade ne može osigurati pojas za održavanje građevina sustava odvodnje, potrebno je osigurati koridor za izmještanje tih građevina ili dijela istih.](#)