

# IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SREDIŠTA OSIJEKA

## Sažetak za javnost

### Pravna osnova

Izrada izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka započela je donošenjem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka 5/20).

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.

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

### Razlozi izmjena i dopuna

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.

### Opseg izmjena i dopuna

Nova zgrada Poliklinike i hotela sa pratećim sadržajima, u Osijeku, na predmetnoj parceli uz promenu 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.*

Osim gore navedenih izmjena napravljene su i druge izmjene temeljem pristiglih prethodnih zahtjeva javnopravnih tijela kao i izmjena koje proizlaze iz obveze usklađenja predmetnog plana s GUP-om Grada Osijeka.

Detaljan opis svih izmjena dan je u Obrazloženju plana.