



JAVNA USTANOVA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE
31 000 Osijek, Europska avenija 11

GRAD OSIJEK

**IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG
PLANA GRADA OSIJEKA**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Osijek, rujan 2022. godine

NARUČITELJ: GRAD OSIJEK

NOSITELJ IZRADE: UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM

STRUČNI IZRAĐIVAČ: JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO
UREĐENJE OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

SURADNIČKA ORGANIZACIJA: ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE d.d. Osijek

BROJ PLANA: 03/2022

**IZMJENE I DOPUNE
GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA
GRADA OSIJEKA**

SAŽETAK ZA JAVNOST

Osijek, rujan 2022. godine

NOSITELJ IZRADE: UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM

STRUČNI IZRAĐIVAČ: JU ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

ODGOVORNI VODITELJ: ZLATICA ŠKARIĆ, dipl.ing.arh.

STRUČNI TIM: JU ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE:
OLIVER GRIGIĆ, dipl.ing.arh.
ZLATICA ŠKARIĆ, dipl.ing.arh.
MARINA PEJAKOVIĆ KUTI, mag.ing.aedif.
JASMINKA MARJANOVIĆ ZULIM, ing.građ.
MARIJANA BOŠNJAK, ekonomist

UO ZA PROSTORNO UREĐENJE,
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE:
RANKO RADUNOVIĆ, dipl.ing.arh.

ZAVOD ZA PROSTORNO PLANIRANJE
d.d.:
KRUNOSLAV LIPIĆ, dipl.ing.arh.

BROJ PLANA: 03/2022

Odgovorni voditelj:



ZLATICA ŠKARIĆ
dipl.ing.arh.

CVLAŠTENA ARHITEKTICA
URBANISTICA
A-U 81

Zlatica Škarić, dipl.ing.arh.

1. UVOD

Generalni urbanistički plan 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., 11/15., 5/16.-ispr., 2/17., 6A/18.-pročišćeni tekst, 13A/20. i 4/21. - u daljnjem tekstu: GUP) usvojen je 2006. godine te je mijenjan osam puta, izmjenama i dopunama 2010., 2011., 2012., 2014., 2015., 2017., 2020. i 2021. godine.

Ove Izmjene i dopune GUP-a pokrenute su temeljem prijedloga suradnje Osječko-baranjske županije i Grada Osijeka za stvaranje planskih pretpostavki za pokretanje postupka urbane preobrazbe brownfield područja tvorničkog kompleksa bivše ljevaonice željeza OLT u Osijeku, koji je Osječko-baranjska županija uputila Gradu Osijeku, kao novi vlasnik predmetnog prostora.

Odluku o izradi Izmjena i dopuna GUP-a (u daljnjem tekstu: Odluka o izradi) donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na 8. sjednici održanoj 24. svibnja 2022. godine. Odluka je objavljena u „Službenom glasniku“ Grada Osijeka broj 7/22., a stupila je na snagu 4. lipnja 2022. godine.

Sukladno Odluci o izradi nositelj izrade je Upravni odjel za urbanizam Grada Osijeka, a stručni izrađivač Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije. Suradnička organizacija stručnog izrađivača je Zavod za prostorno planiranje d.d. iz Osijeka, Vijenac Paje Kolarića 5a.

Izmjene i dopune obuhvaćaju tekstualni (odredbe za provedbu) i grafički (kartografski prikazi) dio GUP-a.

2. POLAZIŠTA

2.1. Prostor bivše ljevaonice OLT u Osijeku

Prostorni obuhvat planiranih Izmjena i dopuna GUP-a je prostor bivše ljevaonice OLT u Osijeku (u daljnjem tekstu: OLT).

Razlog izrade Izmjena i dopuna GUP-a je stvaranje preduvjeta za realizaciju urbane preobrazbe prostora OLT-a), koji podrazumijevaju planiranje sadržaja u interesu Osječko-baranjske županije i Grada Osijeka.

Osječko-baranjska županija dostavila je Gradu Osijeku prijedlog suradnje za stvaranje planskih pretpostavki za pokretanje procesa urbane preobrazbe brownfield područja nekadašnjeg tvorničkog kompleksa bivše ljevaonice OLT u Osijeku.

Budući da se radi o napuštenom tvorničkom kompleksu na prostoru grada Osijeka, potrebno je pristupiti iznalaženju najboljeg urbanističkog rješenja, koje će na najkvalitetniji način planirati prostor za sadržaje koje Osječko-baranjska županija i Grad Osijek žele realizirati.

Prostor OLT-a na taj način će u potpunosti promijeniti svoju namjenu, sadržaje i način korištenja. Devastirani prostor koji je sada ograđen, isključen i javnosti nedostupan, a koji je izgubio svoju prvobitnu namjenu, procesom urbane preobrazbe planira se sadržajno i oblikovno uključiti u gradsko tkivo.

Izmjenama i dopunama GUP-a (i Izmjenama i dopunama PPUGO-a koje će se provesti u paralelnom postupku) trebaju se stvoriti planski preduvjeti za raspis urbanističko arhitektonskog natječaja čiji rezultati će predstavljati stručnu podlogu za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora bivše ljevaonice OLT u Osijeku (u daljnjem tekstu: UPU OLT-a).

2.2. Zahtjevi za izradu Izmjena i dopuna GUP-a s obrazloženjem

U skladu s člankom 11. Odluke o izradi, zahtjevi za izradu, temeljem članka 90. Zakona, zatraženi su od:

1. Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Osijeku,
2. Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša,
3. Osječko-baranjske županije, Upravnog odjela za investicije i razvojne projekte,
4. HŽ Infrastrukture d.o.o., Zagreb,
5. Državne uprave za zaštitu i spašavanje PU Osijek,
6. Sveučilišta J.J. Strossmayera u Osijeku i
7. Upravnih odjela Grada Osijeka.

Od pozvanih javnopravnih tijela svoje zahtjeve u roku iz Odluke o izradi su dostavili:

- Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Osijeku,
- HŽ Infrastrukture d.o.o., Zagreb,
- Državne uprave za zaštitu i spašavanje PU Osijek.

3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj ovih izmjena i dopuna GUP-a je stvaranje planskih pretpostavki za izradu UPU OLT-a.

Da bi se dobilo kvalitetno rješenje potrebno je, između ostalog, izmijeniti GUP (i PPUGO), kao plan šireg područja, u skladu s kojima UPU, sukladno Zakonu, mora biti usklađen. Izmjenama i dopunama GUP-a potrebno je preispitati tekstualni i grafički dio plana na način omogućavanja gradnje na tom prostoru isključivo temeljem novog UPU OLT-a.

Izmjenom i dopunom GUP-a omogućit će se pribavljanje stručnog rješenja provedbom urbanističko arhitektonskog natječaja, čiji rezultati će se koristiti kao stručna podloga za izradu UPU OLT-a. Na ovaj način omogućit će se maksimalna kreativna sloboda u promišljanju prostora bez ograničenja odredbama GUP-a koje su primjerene za njegovu neposrednu provedbu, ali nisu prilagođene posebnostima promatrane lokacije.

4. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Izradom Izmjena i dopuna GUP-a obuhvaćeni su tekstualni i grafički dio plana u dijelu koji se odnosi na prostor OLT-a.

Izradi ovih Izmjena i dopuna GUP-a pristupilo se na temelju prijedloga suradnje Osječko-baranjske županije i Grada Osijeka za stvaranje planskih pretpostavki za pokretanje postupka urbane preobrazbe brownfield područja tvorničkog kompleksa bivše ljevaonice željeza OLT u Osijeku, koji je Osječko-baranjska županija uputila Gradu Osijeku.

Budući da se radi o napuštenom tvorničkom kompleksu na prostoru grada Osijeka, ovim Izmjenama i dopunama GUP-a stvaraju se preduvjeti za iznalaženje najboljeg urbanističkog rješenja, koje će na najkvalitetniji način planirati prostor za sadržaje koje Osječko-baranjska županija i Grad Osijek žele realizirati.

Izmjenama i dopunama i GUP-a stvaraju se planski preduvjeti za raspis urbanističko arhitektonskog natječaja, čiji rezultati će predstavljati stručnu podlogu za izradu UPU OLT-a.

4.1. Izmjene Odredbi za provedbu

Odredbe za provedbu su izmijenjene na način da se omogući određivanje uvjeta smještaja i gradnje građevina na prostoru UPU OLT-a predmetnim UPU-om bez ograničenja odredbama GUP-a (i PPUGO), što je primjerenije za neposrednu provedbu, obzirom da će biti prilagođene posebnostima promatrane lokacije.

4.2. Izmjene kartografskih prikaza

Kartografski prikaz 1. Korištenje i namjena prostora izmijenjen je na način da je za cijelu lokaciju planirana mješovita namjena (M) s obodnim cestovnim i željezničkim koridorima, što se odrazilo i na izmjenu kartografskog prikaza 2. Gospodarske i društvene djelatnosti, na kojem je za dio prostora OLT-a bila planirana poslovna namjena (K).

Promjena namjene rezultirala je izmjenom i ostalih kartografskih prikaza, budući da je namjena, kao podloga, dio svih kartografskih prikaza. Zbog toga su izmijenjeni kartografski prikazi 3. Prometna i komunalna infrastruktura i 4. Uvjeti korištenja i zaštite prostora (4.1.1. do 4.2.1.) iako se na tim kartografskim prikazima nije mijenjao sam tematski prikaz pojedine karte.

Na kartografskom prikazu 4.2.2. Područja primjene planskih mjera zaštite izmijenjen je obuhvat planiranog UPU OLT-a uključivanjem obodnih prometnih koridora.

Kartografski prikaz 4.3.1. Oblici korištenja izmijenjen je na način da je za prostor OLT-a, kao oblik korištenja, određena urbana preobrazba, umjesto dosadašnje urbane obnove, a kartografski prikaz 4.3.2. Način gradnje izmijenjen je kao posljedica promjene namjene površina, tako da je za prostor mješovite namjene, kao način gradnje, određena gradnja višestambenih zgrada, a visina, odnosno broj nadzemnih etaža bit će određen UPU OLT-a.

4.3. Prostorni pokazatelji

Obvezni sadržaj svakog prostornog plana pa tako i GUP-a, prema Pravilniku, je tablica s iskazom prostornih pokazatelja, koja je izmijenjena zbog promjene namjene dijela prostora OLT-a površine 2,09 ha iz poslovne (K) u mješovitu (M) namjenu.