

URBANISTIČKI NATJEČAJ
za izradu urbanističkog plana
uređenja prsotora

JUG IV, OSIJEK



SADRŽAJ

- 1/** opis koncepta i urbanističkog rješenja
- 2/** opis prometnog rješenja (svi vidovi prometa)
- 3/** opis predloženih sadržaja, programa izgradnje i faza realizacije
- 4/** opis primjena načela održivosti, inovativnih i fleksibilnih rješenja
- 5/** opis pješačkog i biciklističkog povezivanja promatranog područja s ostalim dijelovima grada
- 6/** tablica s iskazom površina namjena i izgrađenosti, te prostornim pokazateljima
- 7/** popis svih priloga natječajnog rada
- 8/** umanjeni grafički prilozi natječajnog rada



1/ **Obrazloženje koncepta urbanističkog rješenja**

UVOD

Jug IV nalazi se na jugoistočnom rubu grada Osijeka, unutar južnog dijela gradske četvrti Jug II. S obzirom na svoj položaj, planiranu namjenu i potencijal za razvoj, ovo područje predstavlja iznimno važan prostorni resurs za novu stambenu izgradnju u okviru širenja grada.

Područje je građanima poznato po jezeru Bajer, koje danas funkcionira kao prirodna oaza mira i rekreacije na rubu urbanog tkiva, te ima važnu ulogu u identitetu lokacije.

Generalnim urbanističkim planom (GUP-om) grada Osijeka okvirno su definirani kapaciteti i uvjeti gradnje na predmetnom području. Planira se naselje za približno 3.000 do 5.000 stanovnika, s obuhvatom sljedeće namjene: stambene, mješovite,

vodne, infrastrukturne, društvene i sportsko-rekreacijske.

Ukupna površina prostora obuhvaćenog planom iznosi oko 58 hektara, a omeđena je sljedećim granicama:

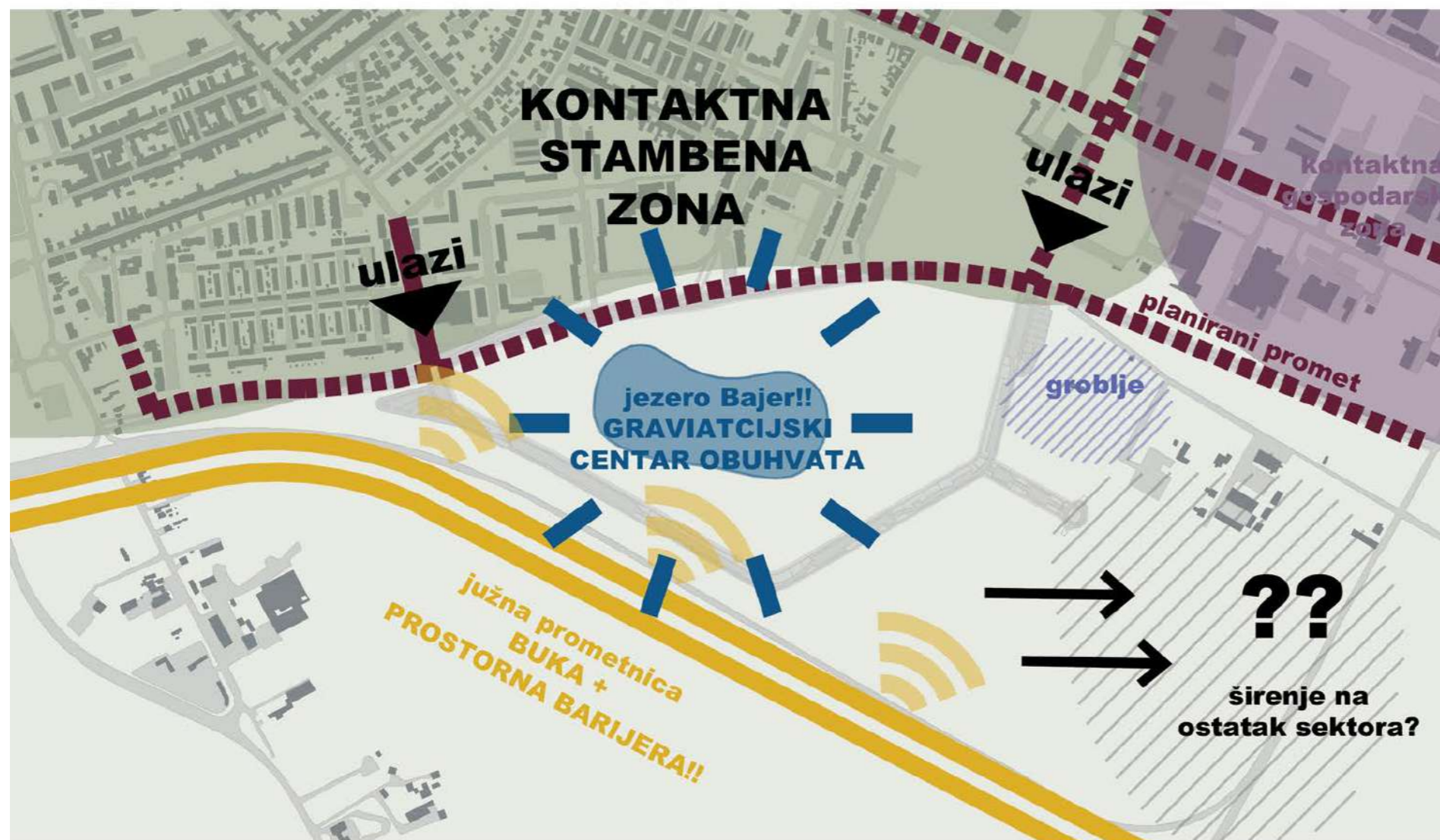
sjever – djelomično realizirana i planirana intrazonska prometnica,

istok – istočna granica građevinskog područja grada Osijeka,

jug – zaštitni pojas južne obilaznice,

zapad – zona križanja Ulice Josipa Reihl-Kira i Južne obilaznice.

Specifični cilj ovog natječaja je odabir kvalitetnog urbanističkog rješenja koje će biti oblikovno, funkcionalno i ekonomski održivo, te služiti kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku.



ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Analizom postojećeg stanja definirani su ključni ulazni parametri za planiranje naselja, uključujući kontaktne zone, prometne ulaze i istaknute krajobrazne vrijednosti.

1. KONTAKTNA ZONA

Obuhvat graniči na sjeveru sa stambenom zonom koja prema istoku prelazi u gospodarsku, a u neposrednoj blizini nalazi se gradsko groblje. Istočnu granicu čini administrativni rub građevinskog područja Osijeka, dok je jug omeđen južnom obilaznicom.

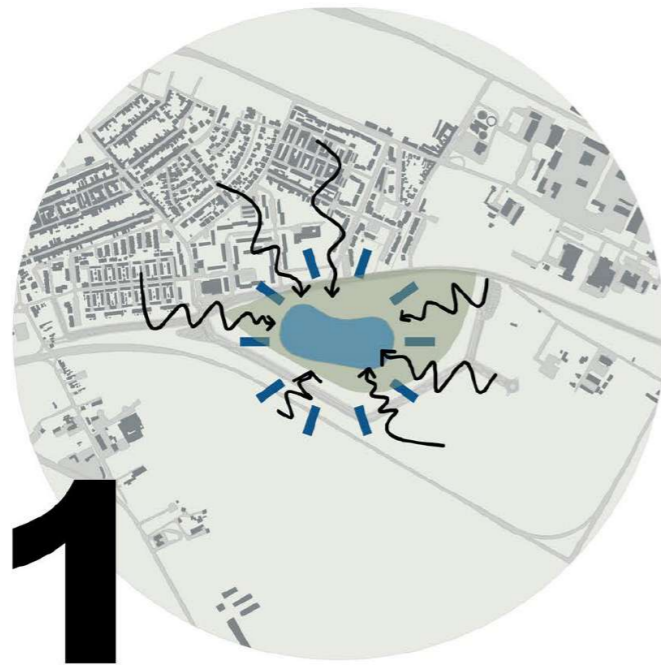
Gradnja se predviđa fazno, od sjeverozapada prema istoku. Iako je GUP-om definirana istočna granica, u rješenju se uzima u obzir mogući nastavak gradnje izvan obuhvata. Južna obilaznica zahtijeva pažljivo planiranje zaštite od buke – kroz zelene pojaseve i tampon zone.

2. ULAZI U NASELJE

Predviđena su dva glavna ulaza s planirane sjeverne intrazonske ceste. Zapadni se nalazi uz Srijemsku cestu (Sabirna ulica), a istočni uz novo planiranu prometnicu koja se povezuje s Ulicom Martina Divalta i postojećim tramvajskim okretištem. Ovakav sustav osigurava dobru povezanost i fleksibilnost budućeg razvoja.

3. GRAVITACIJSKI CENTAR

Jezero Bajer, prirodna zona rekreacije, ima značajnu ulogu u identitetu prostora. Planira se kao središnji gravitacijski centar novog naselja, povezan mrežom javnih prostora, biciklističkih i pješačkih koridora, s naglaskom na očuvanje i valorizaciju njegovih prirodnih kvaliteta.



1

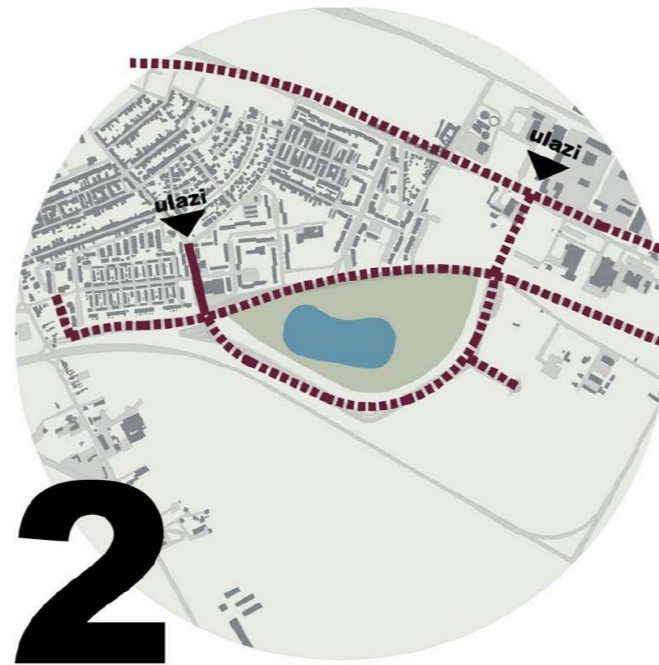
BAJER - GLAVNI GRAVITACIJSKI CENTAR PROSTORA

Jezero Bajer predstavlja glavni gravitacijski centar naselja Jug IV, ali i šireg gradskog područja. Njegova prisutnost oblikuje identitet prostora, a cijelo urbanističko rješenje razvija se oko Bajera kao ključne točke vizualne orijentacije, rekreacije i društvenog života.

Uz jezero se planira sportsko-rekreacijska zona namijenjena ne samo stanovnicima naselja, već i cijelom gradu.

Pozicioniranjem uz novu intrazonsku prometnicu, Bajer i rekreacijska zona postaju aktivno pročelje naselja koje svakodnevno privlači korisnike, čineći prostor prepoznatljivim i dinamičnim.

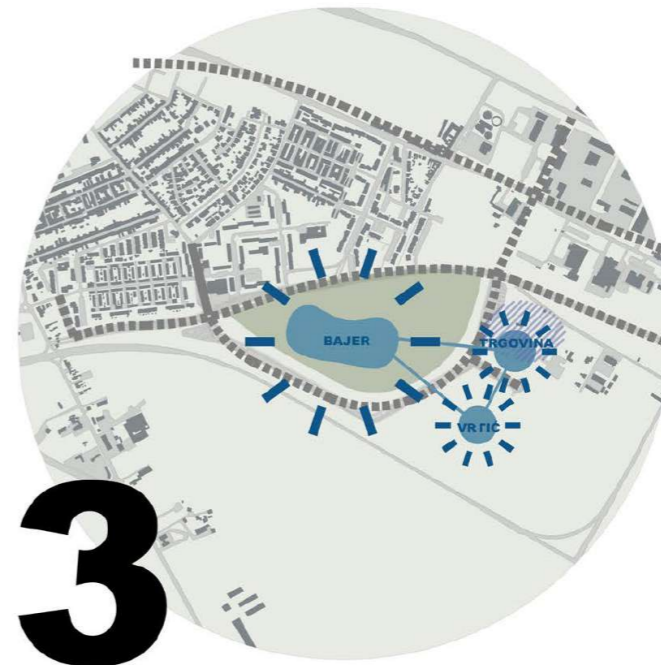
Bajer nije samo krajobrazna atrakcija, već središnji element urbane strukture, povezan mrežom javnih prostora, biciklističkih i pješačkih pravaca, te simbol održivog i zdravog načina života u budućem naselju.



2

DETEKTIRANJE GLAVNIH ULAZA I PROMETNA KONCEPCIJA

Prometno rješenje oblikuje se s jezerom Bajer kao središnjom točkom, pri čemu glavna prometnica obodno prati jezero, dijeleći prostor na dvije funkcionalne cjeline. Ulazi u naselje definirani su zapadno, uz Srijemsku cestu (Sabirna ulica) koja osigurava dobru povezanost sa sjeverom grada, te istočno, uz novoplaniranu prometnicu koja se spaja na Ulicu Martina Divalta i omogućuje vezu s tramvajskim okretištem. Ovakvo rješenje osigurava jasnu strukturu pristupa i mobilnosti, uz optimalnu dostupnost sadržaja s obje strane jezera.

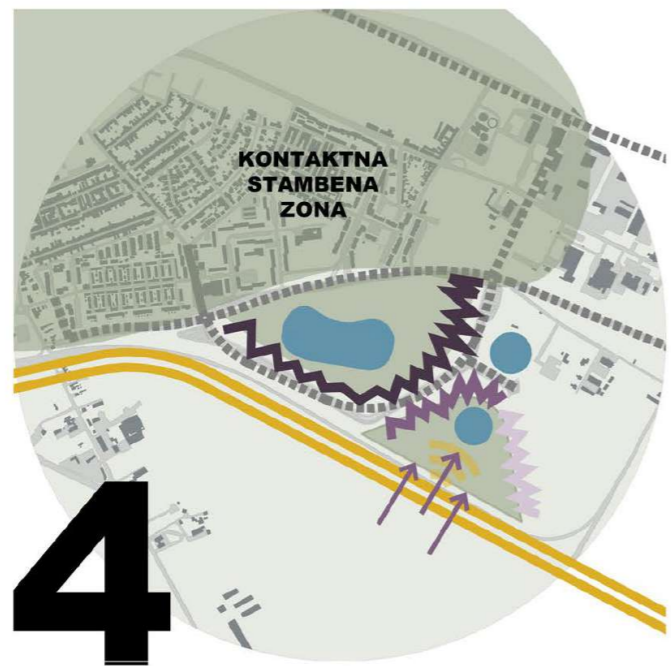


3

GRAVITACIJSKI CENTRI NASELJA I NJIHOVA MREŽA

Uz Bajer kao glavni gravitacijski centar, planiraju se dodatni sadržaji javne, društvene i trgovačke namjene koji podupiru svakodnevni život stanovnika.

Centri su raspršeni kroz naselje – dječji vrtić planira se istočno od Bajera, a trgovački sadržaj južno od groblja, čime se formira mreža manjih gravitacijskih točaka. Njihova međusobna udaljenost potiče pješačku i biciklističku dostupnost, stvarajući dinamičnu i funkcionalnu prostornu strukturu.

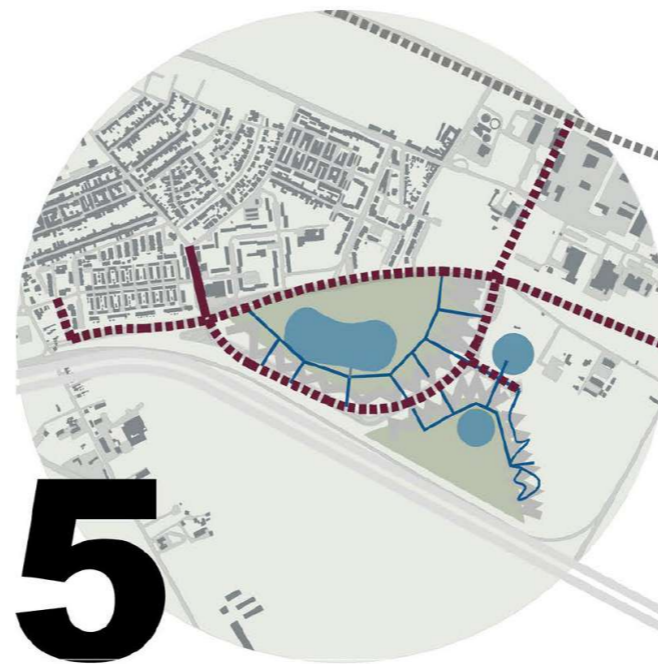


FORMIRANJE STAMBENIH ZONA OKO GRAVITACIJSKIH CENTARA

Stambene zone organizirane su oko dva glavna prstena – jedan oko jezera Bajer, a drugi oko novoformiranog zelenog pojasa uz južnu obilaznicu. Time se stanovanje povlači od bučne prometnice, a zelena barijera postaje novi zeleni pečat naselja, koji osigurava dodatnu zaštitu i kvalitetan boravak.

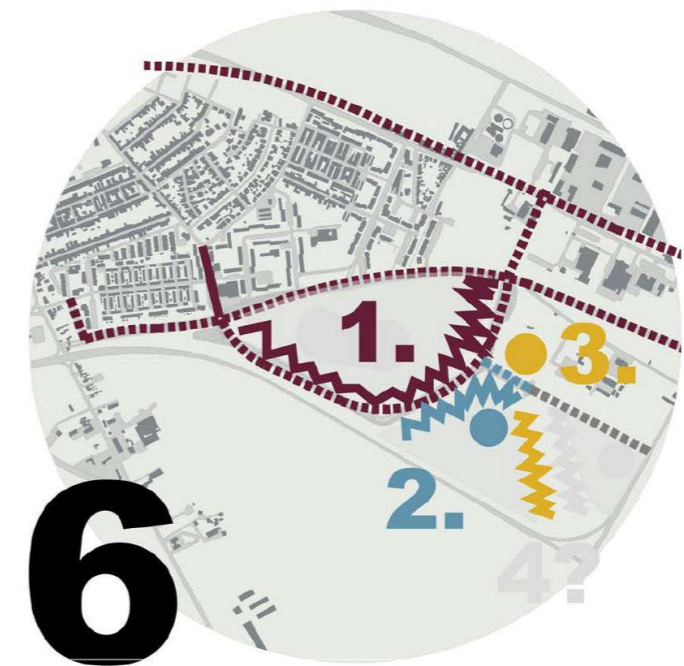
Prvi prsten čine višestambene zgrade u zelenilu oko Bajera, s najvećom gustoćom stanovanja i atraktivnim vizurama.

Drugi prsten obuhvaća kuće u nizu i samostojeće kuće u mirnijim zonama uz dječji vrtić i zelenilo, s postupnim smanjenjem gustoće i visine prema istoku, čime se osigurava raznolikost tipologija i životnog stila unutar naselja.



OSTALI PROMET

Središnja glavni prometnica predstavlja glavnu žilu kucavicu naselja. Kolnopješačkim pristupima opskrbljuje stambene zgrade sa obje strane ulica te omogućuje servisne i sporedne pristupe do zelenih površina. Kolni promet unutar zelenih zona predviđen je samo za servise, izvanredne pristupe i vatrogasne pristupe. Unutar zelenih zona predviđene su biciklističko - pješačke staze sa mogućnošću pristupa interventnih i servisnih vozila.



ETAPNOST GRADNJE I POTENCIJALNO ŠIRENJE

Zbog veličine obuhvata, planirana je etapna gradnja naselja kroz tri glavne faze, uz mogućnost daljnjeg širenja prema kontaktnim zonama.

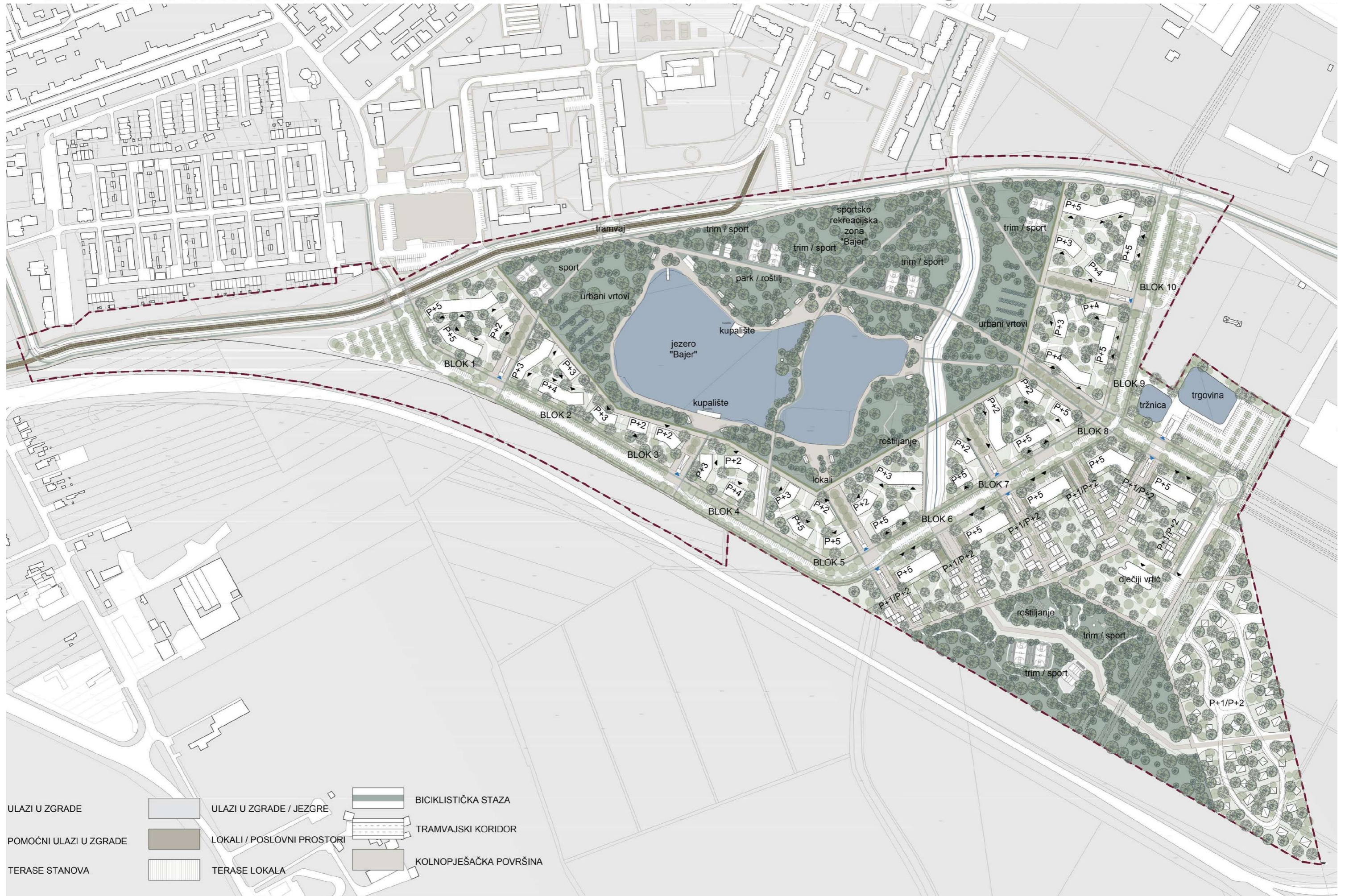
Etapa 1 obuhvaća prometni i stambeni prsten oko jezera Bajer, s postupnom izgradnjom blokova. Vrtić se u ovoj fazi privremeno organizira unutar poslovnih prostora.

Etapa 2 uključuje stambene zgrade i kuće u nizu, te izgradnju dječjeg vrtića kao novog gravitacijskog centra.

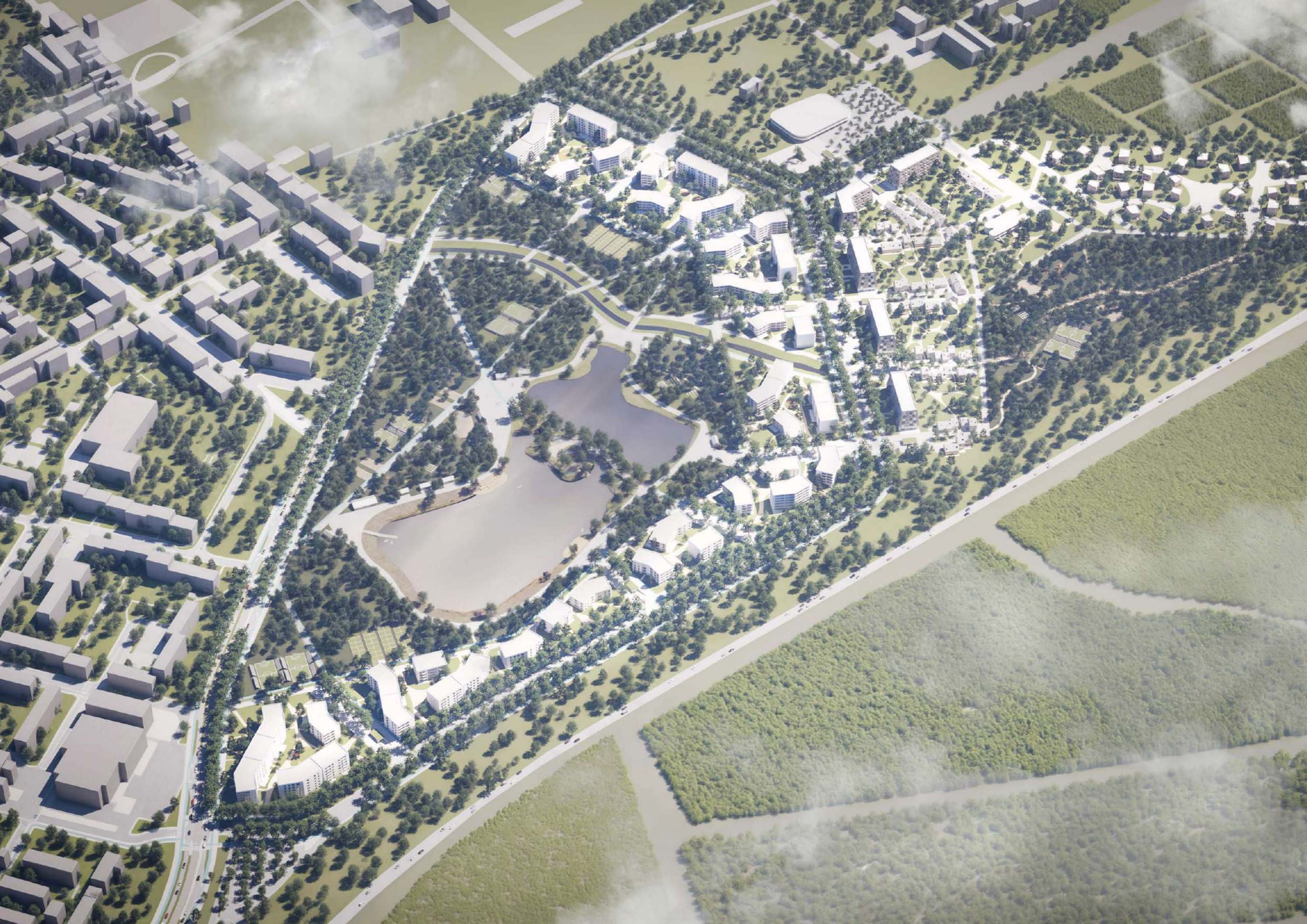
Etapa 3 predviđa obiteljske kuće na periferiji i formiranje trgovačke zone s centrom i tržnicom.

Etapa 4 razmatra moguće širenje naselja i gradnju osnovne škole, ovisno o porastu broja stanovnika, s time da u početnim fazama potrebe pokriva postojeća škola Tin Ujević.

ŠIRA SITUACIJA - URBANISTIČKO RJEŠENJE I KONTAKTNO PODRUČJE 1:5000 0 150 100 150 200 250 m



- | | | | | | |
|------------------------|--|----------------------------|--|------------------------|--|
| ULAZI U ZGRADE | | ULAZI U ZGRADE / JEZGRE | | BICIKLISTIČKA STAZA | |
| POMOĆNI ULAZI U ZGRADE | | LOKALI / POSLOVNI PROSTORI | | TRAMVAJSKI KORIDOR | |
| TERASE STANOVA | | TERASE LOKALA | | KOLNOPJEŠAČKA POVRŠINA | |





2/ Opis prometnog rješenja (svi vidovi prometa)

KOLNI PROMET

1. Sjeverna intrazonska prometnica

Planirana prometnica omogućuje kolni, biciklistički i pješački promet, uključujući javni prijevoz – autobusni i tramvajski, uz definirana stajališta na glavnim ulazima u naselje. Povezuje se s gradskom mrežom kroz dva glavna križanja:

- Zapadni ulaz uz Srijemsku cestu / Sabirnu ulicu,
- Istočni ulaz preko novoplanirane ulice koja vodi prema Ulici Martina Divalta i tramvajskom okretištu.

2. Glavna prometnica naselja

Planira se polukružni prometni prsten unutar naselja, kao glavna žila kucavica, kojom se osigurava pristup svim sadržajima. Prometnica uključuje kolni promet, autobusna stajališta, biciklističke i pješačke staze, drvorede te uzdužna parkirališta. Na njenim krajevima nalaze se klasteri parkirališta. Koridor prometnice oblikovan je lomljenom trasom radi smanjenja brzine. Na prometnicu se priključuju rampe za podzemne garaže zgrada uz Bajer, kao i za zgrade i trgovačke sadržaje na suprotnoj strani.

3. Kolno-pješački promet

Na glavnu prometnicu nadovezuje se mreža manjih kolno-pješačkih površina, kojima se smanjuje intenzitet prometa i povećava sigurnost.

a) Pristupi stambenim jedinicama (rampe za podzemne garaže, pristupi kućama u nizu i samostojećim kućama) – maksimalna duljina slijepih ulica: 100 m.

b) Pristupi za servisna, interventna i izvanredna vozila (npr. do rekreacijske zone Bajer, južne zelene zone i vrtića).

PROMET U MIROVANJU

a) Podzemne garaže

Planirane su uz lamele oko jezera i u jugoistočnom dijelu naselja. Pristupi se organiziraju zajedničkim rampama preko čestica javne namjene, uz pravo služnosti prema UPU-u i suglasnosti grada.

b) Privatne garaže

Kod kuća u nizu i samostojećih kuća, parkiranje se rješava unutar vlastite parcele.

c) Parkirališta u koridoru

Uz glavnu prometnicu i u parkirališnim klasterima planirano je dodatno povećanje kapaciteta za 50%. Tu se rješavaju i parkirališna mjesta za potrebe rekreacijske zone.

BICIKLISTIČKI PROMET

Biciklistički koridori osigurani su:

- uz sjevernu intrazonsku prometnicu (spoj s GUP-om predviđenim biciklističkim pravcima)
- duž polukružne ulice unutar naselja,
- kao poveznice prema svim stambenim zonama i zoni Bajer.
- kroz sportsku zonu Bajer i oko vodene površine.

Sve staze su dvosmjerne, minimalne širine 2 m, s fokusom na brzo povezivanje važnih točaka unutar i izvan obuhvata.

PJEŠAČKI PROMET

Pješačka mreža oblikovana je na više razina:

duž glavne prometnice, kroz kolno-pješačke ulice, u unutrašnjosti stambenih blokova, kroz sportsku zonu Bajer i oko vodene površine.

Glavna pješačka os uz retencijski kanal povezuje rekreacijsku zonu Bajer s južnom zelenom zonom i vrtićem, uz mogućnost nastavka prema istoku izvan obuhvata GUP-a.



- | | | | |
|---|--|--|--|
|  GRANICA OBUHVATA |  ULAZI U ZGRADE |  ULAZI U ZGRADE / JEZGRE |  BIKLISTIČKA STAZA |
|  ZAŠTITNI KORIDOR - 40 m |  POMOĆNI ULAZI U ZGRADE |  LOKALI / POSLOVNI PROSTORI |  TRAMVAJSKI KORIDOR |
|  ULAZI U GARAŽE |  TERASE STANOVA |  TERASE LOKALA |  KOLNOPIJEŠAČKA POVRŠINA |





- | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---|------------------------|---|----------------------------|---|-------------------------|
|  | GRANICA OBUHVATA |  | ULAZI U ZGRADE |  | ULAZI U ZGRADE / JEZGRE |  | BICIKLISTIČKA STAZA |
|  | ZAŠTITNI KORIDOR - 40 m |  | POMOĆNI ULAZI U ZGRADE |  | LOKALI / POSLOVNI PROSTORI |  | TRAMVAJSKI KORIDOR |
|  | ULAZI U GARAŽE |  | TERASE STANOVA |  | TERASE LOKALA |  | KOLNOPIJEŠAČKA POVRŠINA |

3/ Opis predloženih sadržaja, programa izgradnje i faze realizacije

Na prostoru Juga IV cilj je planirati kvalitetne stanove i stambene ambijente, uz težnju prema multifunktionalnosti planiranih sadržaja stambene, poslovne, javne i društvene namjene. Cilj je formirati novi dio grada privlačan za nove korisnike, ali i za stanovnike okolnih prostora koji će koristiti nove javne i društvene sadržaje.

Unutar obuhvata zahvata nalazi se već postojeći sadržaj jezera Bajer, koje se sagledava kao sportsko-rekreacijska zona i gravitacijski centar cijelog grada. Uz njega predlažu se još dva gravitacijska centra – zelena zona uz južnu prometnicu s dječjim vrtićem, te trgovačka zona koja predviđa trgovački centar i tržnicu.

Novoplanirana izgradnja „obavija“ novopredložene sadržaje. Unutar višestambenih zgrada, u prizemlju se planiraju poslovni lokali koji ne prelaze 10 % GBP-a cijelih zgrada. U naseljima kuća u nizu i samostojećih kuća, namjena je isključivo stambena.

Planira se novo inkluzivno stambeno naselje koje osigurava raznolike tipove stanovanja prilagođene različitim socijalnim skupinama.

Oko definiranih gravitacijskih centara planiraju se dva stambena prstena s raznolikim tipologijama stanovanja. Jedan prsten okružuje jezero Bajer, dok je drugi prsten formiran oko novog zelenog pečata, osmišljenog kako bi naselju pružio dodatni kontakt s prirodom i zaštitu od buke južne obilaznice. Tu se planira i smještaj dječjeg vrtića.

PRSTEN 1:

1. Višestambene zgrade oko jezera Bajer – cilj je omogućiti što većem broju stanovnika kvalitetan i atraktivan život uz jezero, a da se pritom ne naruši kvaliteta same sportsko-rekreacijske zone. Tu se planira najviša gustoća stanovanja, s višestambenim zgradama prstenasto raspoređenima u zelenilu.

Gustoća je zasad umjerena, ali prostor nudi mogućnost postizanja veće gustoće stanovanja u cijelom naselju, ovisno o daljnjim razvojnim potrebama.

PRSTEN 2:

2. Kuće u nizu uz vrtić – uz glavnu prometnicu planira se prijelazno naselje s višestambenim zgradama i nekoliko klastera kuća u nizu. Naselje je uz dječji vrtić i u direktnom

kontaktu s prirodom, a predviđena je srednja gustoća stanovanja.

3. Samostojeće kuće na istoku – najdalje od postojeće izgradnje planira se naselje samostojećih kuća, zamišljeno kao mirno i zeleno okruženje za obiteljski život na periferiji grada, s najnižom gustoćom stanovanja.

ETAPNOST GRADNJE I SAGLEDAVANJE MOGUĆEG ŠIRENJA NA KONTAKTNU ZONU

Zbog veličine obuhvata i zahtjevnosti uređenja prostora Jug IV, idejnim rješenjem predviđa se mogućnost etapne realizacije naselja. Gradnja se planira u tri glavne etape s više faza:

ETAPA 1 – prometni i stambeni prsten oko jezera Bajer, s gradnjom blok po blok. U ovoj etapi još nije planirana gradnja vrtića, te se predviđa privremeni vrtić u prizemnim poslovnim prostorima dok se ne ostvari veća gustoća stanovnika.

ETAPA 2 – s rastom naselja i gustoće stanovnika provodi se gradnja stambenih zgrada i kuća u nizu, uključujući i izgradnju dječjeg vrtića kao novog gravitacijskog centra.

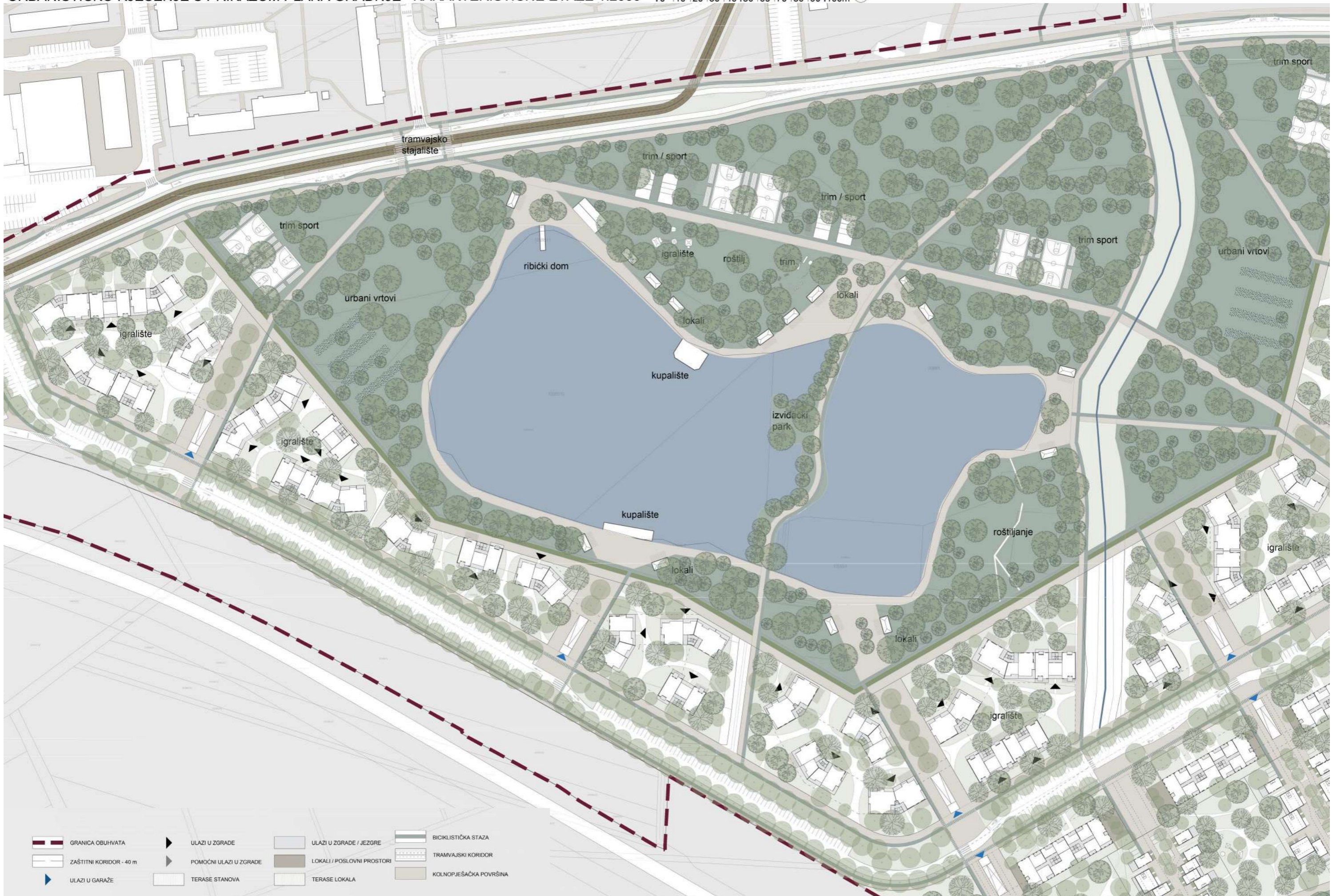
ETAPA 3 – planira se naselje obiteljskih kuća na periferiji te uspostava trgovačke zone – shopping centra i tržnice za potrebe naselja.

ETAPA 4? – Koncept rješenja razmatra moguće širenje stambenog naselja i uspostavu novog gravitacijskog centra – osnovne škole, koja bi dugoročno pokrivala potrebe cijelog sektora. Analizom je zaključeno da do te faze postojeća škola Tin Ujević zadovoljava potrebe osnovnoškolskog obrazovanja.

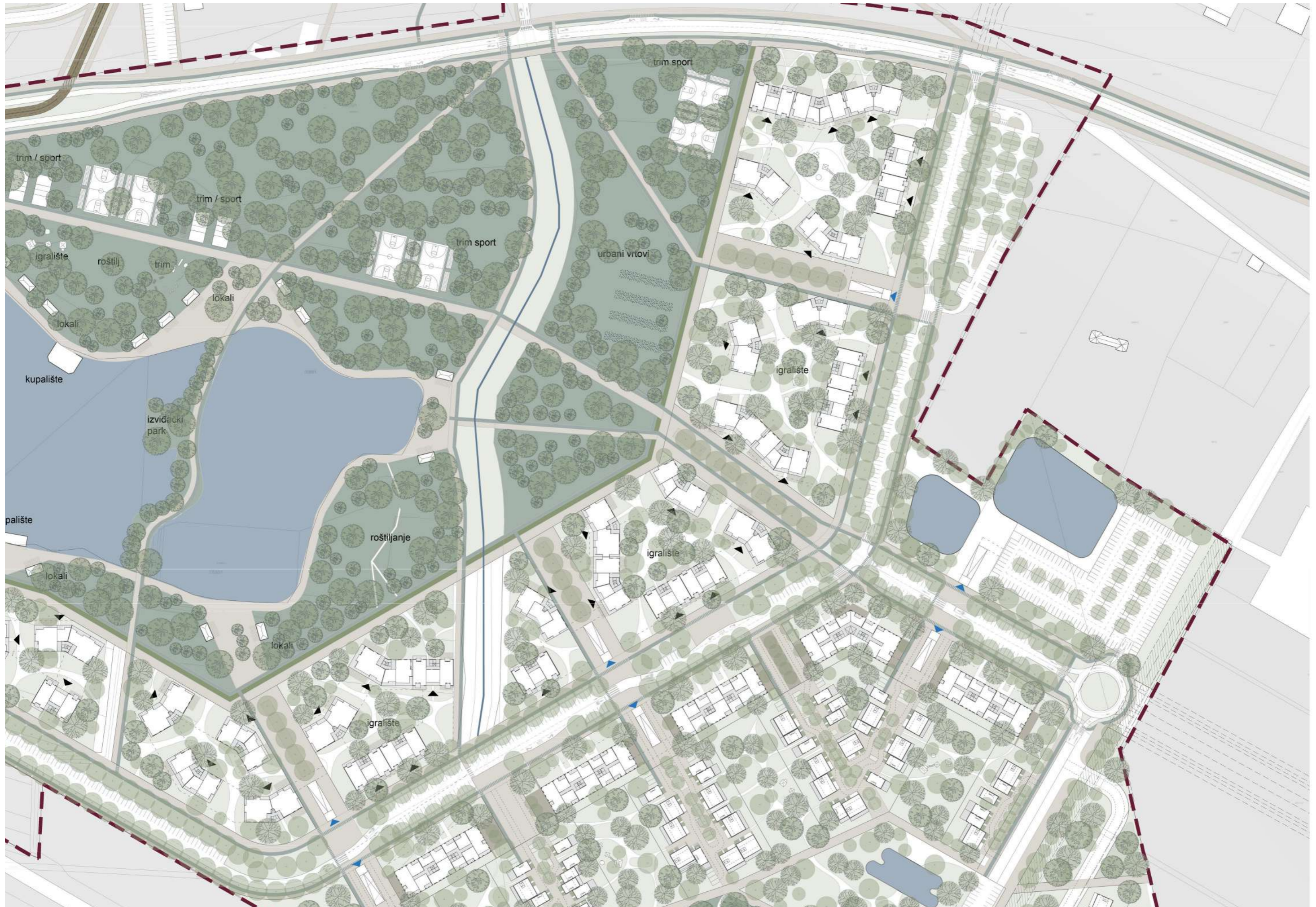
MELIORACIJSKI KANALI – Zadržavaju se melioracijski kanali, te se priključuju u sustav oborinske odvodnje područja obuhvata.

OSNOVNA ŠKOLA / VRTIĆ – analizom stvarnog stanja dolazi se do zaključka da je postojeća škola Tin Ujević prekapacitirana (trenutno školu pohađalo 2024. godine 349 učenika dok je od izgradnje do 90-tih godina primala 1800 učenika) stoga se škola u ovoj fazi ne predviđa.

URBANISTIČKO RJEŠENJE S PRIKAZOM PLANA GRADNJE KARAKTERISTIČNE ETAŽE 1:2000 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



	GRANICA OBUHVATA		ULAZI U ZGRADE		ULAZI U ZGRADE / JEZGRE		BICIKLISTIČKA STAZA
	ZAŠTITNI KORIDOR - 40 m		POMOĆNI ULAZI U ZGRADE		LOKALI / POSLOVNI PROSTORI		TRAMVAJSKI KORIDOR
	ULAZI U GARAŽE		TERASE STANOVA		TERASE LOKALA		KOLNOPJEŠAČKA POVRŠINA





- | | | | |
|---|--|--|--|
|  GRANICA OBUHVATA |  ULAZI U ZGRADE |  ULAZI U ZGRADE / JEZGRE |  BICIKLISTIČKA STAZA |
|  ZAŠTITNI KORIDOR - 40 m |  POMOĆNI ULAZI U ZGRADE |  LOKALI / POSLOVNI PROSTORI |  TRAMVAJSKI KORIDOR |
|  ULAZI U GARAŽE |  TERASE STANOVA |  TERASE LOKALA |  KOLNOPJEŠAČKA POVRŠINA |

lokali

igralište

zaštitni koridor plinovoda



4/ Opis primjena načela održivosti, inovativnih i fleksibilnih rješenja

Urbanističko-arhitektonsko rješenje stambenog sektora temelji se na načelima održivog razvoja, kružne gradnje i inovativnog planiranja prostora, u skladu s postavkama New European Bauhaus inicijative. Poseban naglasak stavljen je na povezanost s prirodom, očuvanje resursa i dugoročnu prilagodljivost naselja.

Prostor se oslanja na zelenu infrastrukturu, pri čemu se sustavno integrira zelenilo u sve dijelove obuhvata. Ključni elementi su zeleni pojas uz jezero Bajer, kao dio buduće sportsko-rekreacijske zone, te zeleni koridori duž južne obilaznice, koji djeluju kao buffer zona prema prometnici i klimatski moderator. Dodatno, zelenilo između stambenih zgrada osigurava mikroklimatski ugodan ambijent, potiče socijalnu interakciju i doprinosi ukupnoj bioraznolikosti.

Projekt uključuje rješenja temeljena na prirodi (Nature-based Solutions), kroz krajobrazno oblikovanje koje omogućuje infiltraciju oborinskih voda, korištenje autohtonih biljnih vrsta i sjenovite zone za pasivno hlađenje prostora.

Zgrade su projektirane kao energetske učinkovite jedinice s mogućnošću ugradnje fotonaponskih panela na krovovima za proizvodnju električne energije iz obnovljivih izvora. Predlaže se da se solarna energija

koristi za napajanje zajedničkih sustava zgrada (rasvjeta stubišta, dizala, punionice za bicikle/vozila), a da se kroz buduće faze razmotri model dijeljenja viškova putem mikro-mreže (community energy sharing).

Tlocrtna rješenja stambenih jedinica su fleksibilna i modularna, s mogućnošću prilagodbe različitim fazama života korisnika – od samaca do obitelji. Time se povećava dugovječnost prostora bez potrebe za rušenjem ili preseljenjem. Korišteni su materijali s dugim vijekom trajanja, uz prednost materijala koji su reciklirani, reciklabilni ili lokalno dostupni, u skladu s načelima kružnog gospodarenja prostorom i zgradama.

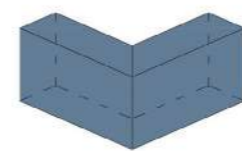
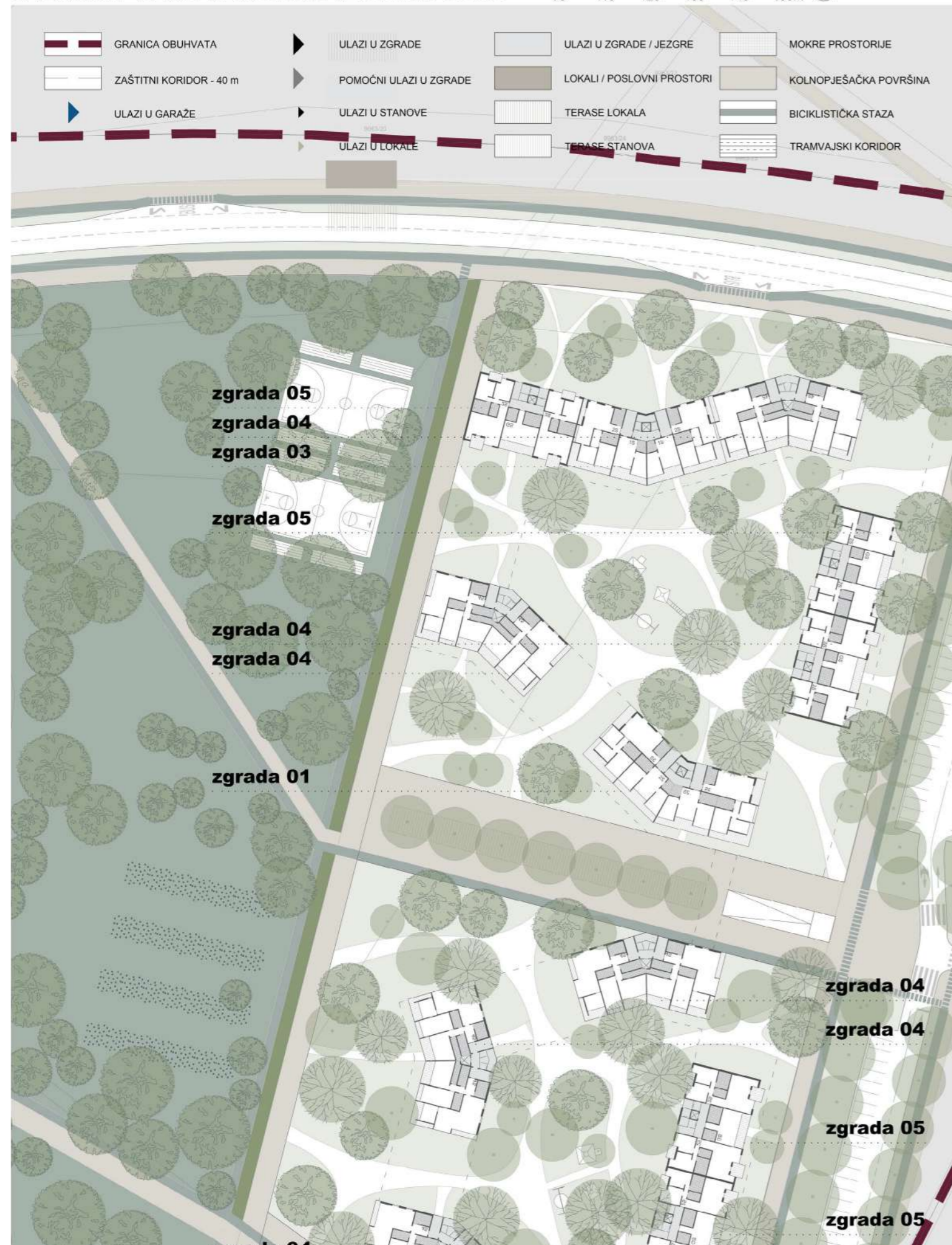
Mobilnost unutar naselja osmišljena je po principima održive urbane mobilnosti, s naglaskom na pješačke i biciklističke pravce, mirnu prometnu zonu i smanjenje ovisnosti o automobilu. Time se dodatno potiče zdrav stil života i smanjenje emisija CO₂.

Cijeli koncept promiče inovativnost, uključivost i održivost, stvarajući prostor koji odgovara potrebama sadašnjih i budućih generacija, pritom poštujući okoliš i prostorne specifičnosti lokacije.



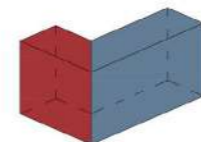
SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:1000

0 10 20 30 40 50m



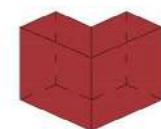
zgrada 01

tlocrtna površina: 620 m²
 modul:
 veliki + veliki
 terase prema vani
 stanovi:
 1 sobni
 2 sobni
 3 sobni
 4 sobni



zgrada 02

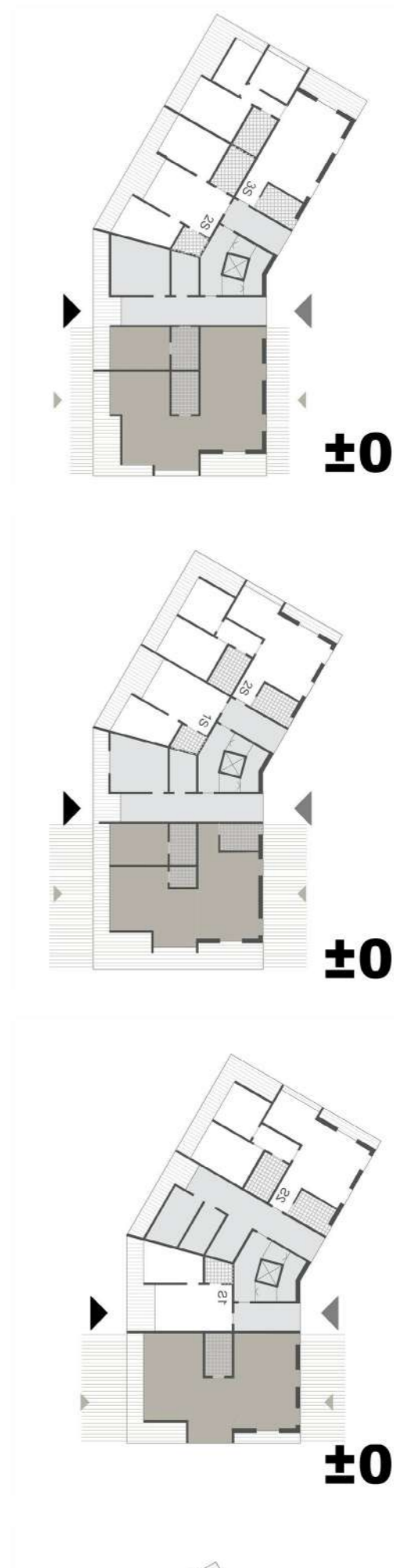
tlocrtna površina: 570 m²
 modul:
 mali + veliki
 terase prema vani
 stanovi:
 1 sobni
 2 sobni
 3 sobni
 5 sobni



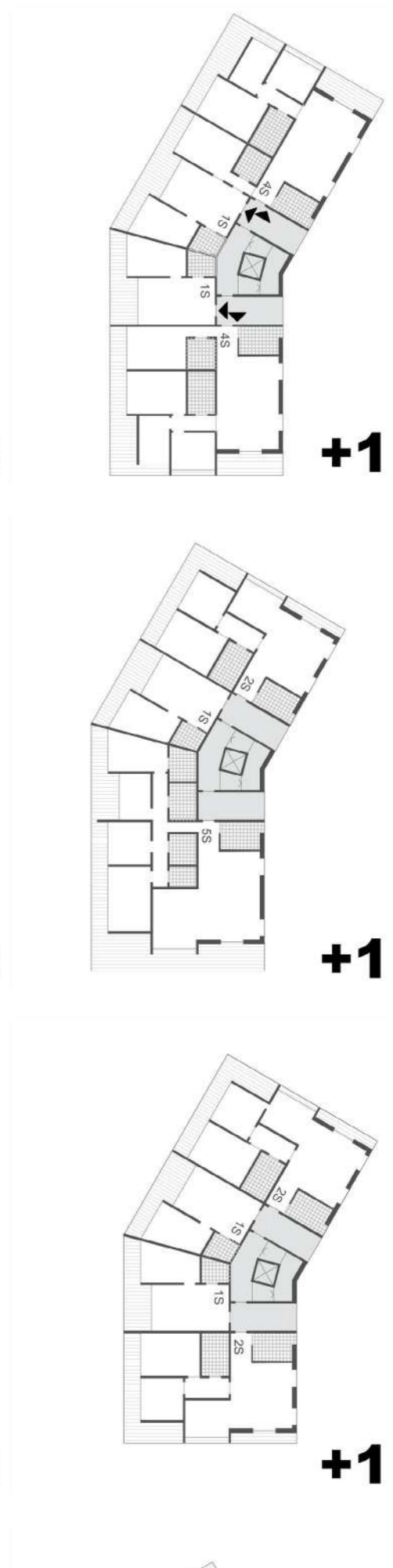
zgrada 03

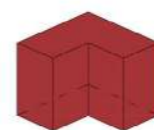
tlocrtna površina: 510 m²
 modul:
 mali + mali
 terase prema vani
 stanovi:
 1 sobni
 2 sobni
 3 sobni

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500

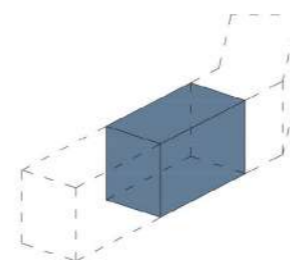


KAR. ETAŽA M 1:500

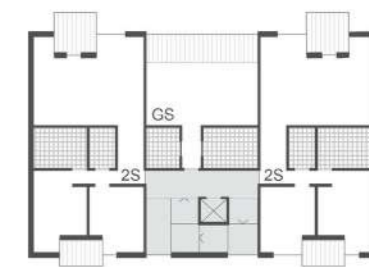
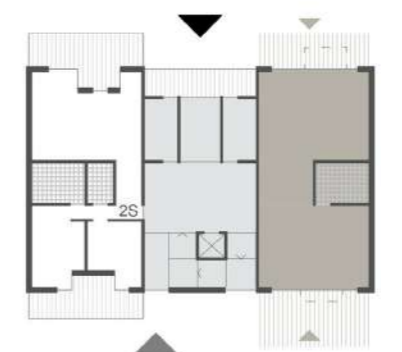
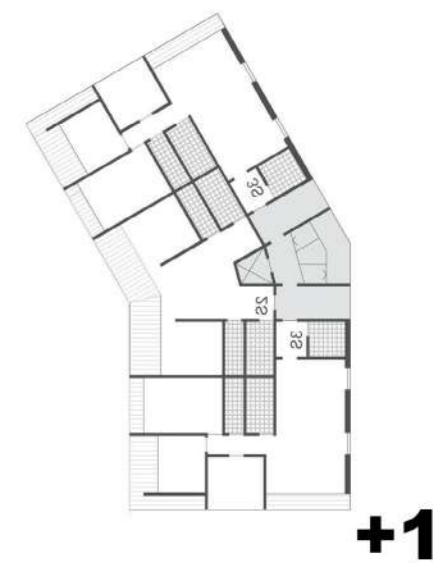
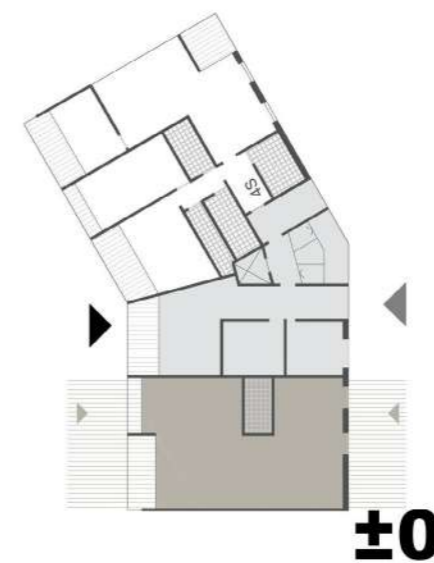




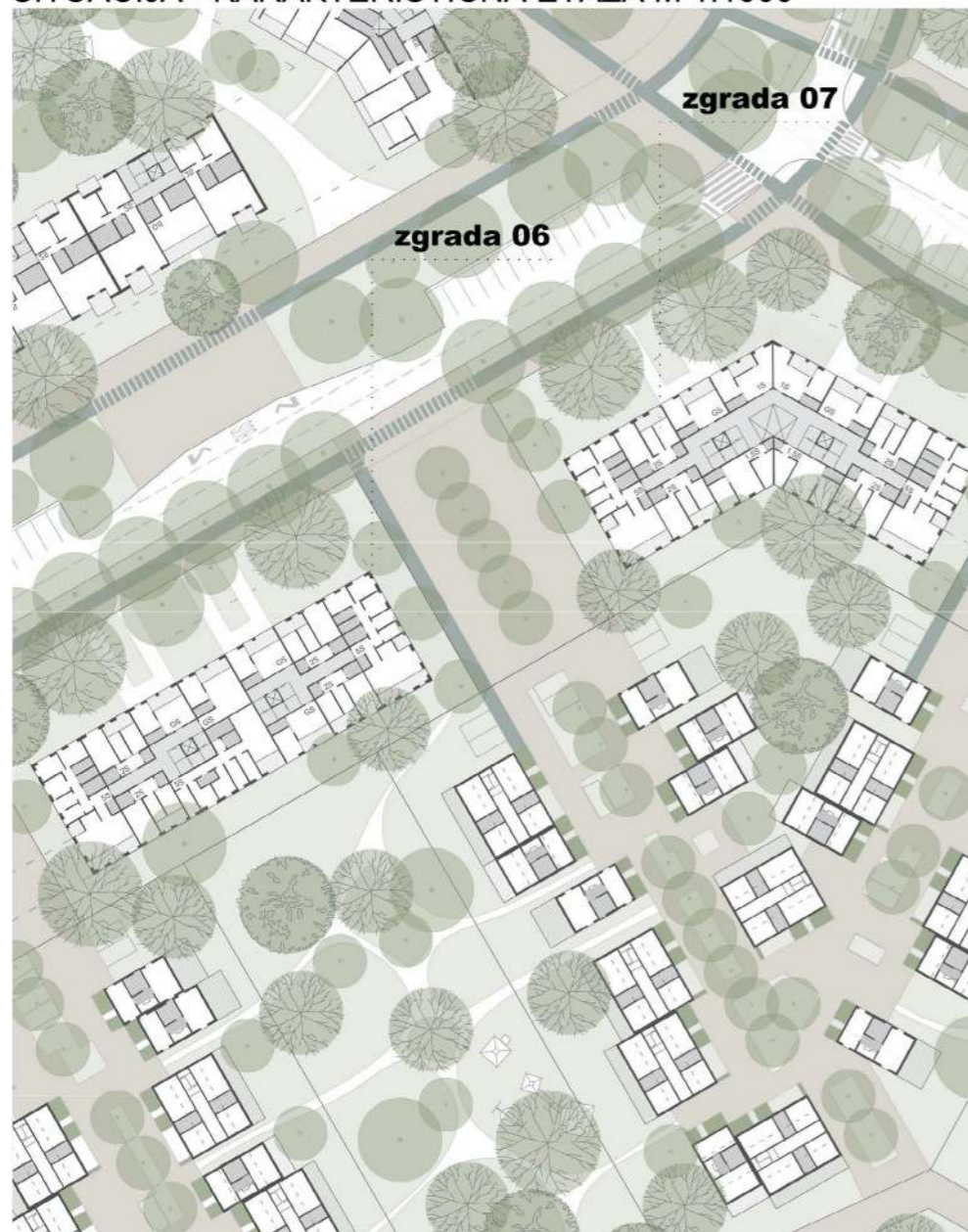
zgrada 04
 tlocrtna površina: 510 m²
 modul:
 mali + mali
 terase prema vani
 stanovi:
 2 sobni
 3 sobni
 4 sobni



zgrada 05
 tlocrtna površina: 400 m²
 stanovi:
 garsonjera
 2 sobni
 3 sobni
 4 sobni



SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:1000



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500

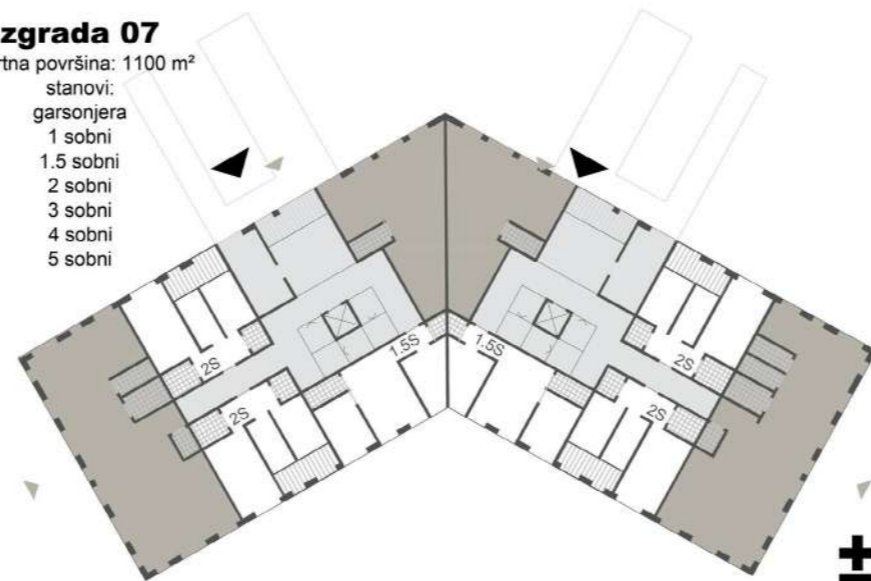
zgrada 06
tlocrtna površina: 1000 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni



±0

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500

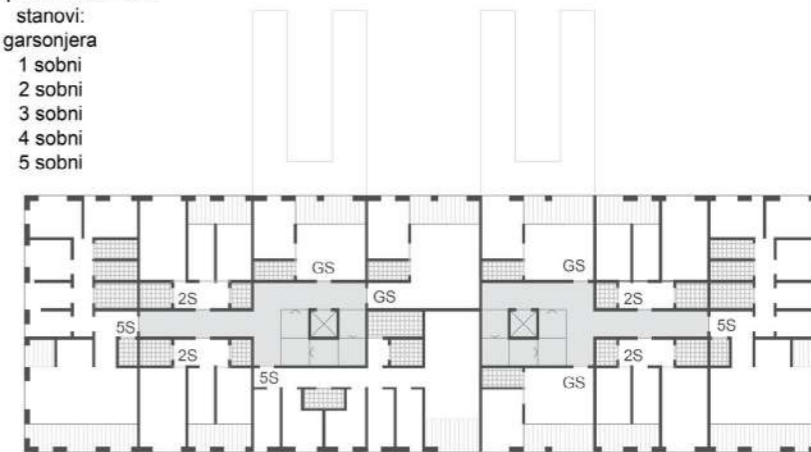
zgrada 07
tlocrtna površina: 1100 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
1.5 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni



±0

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500

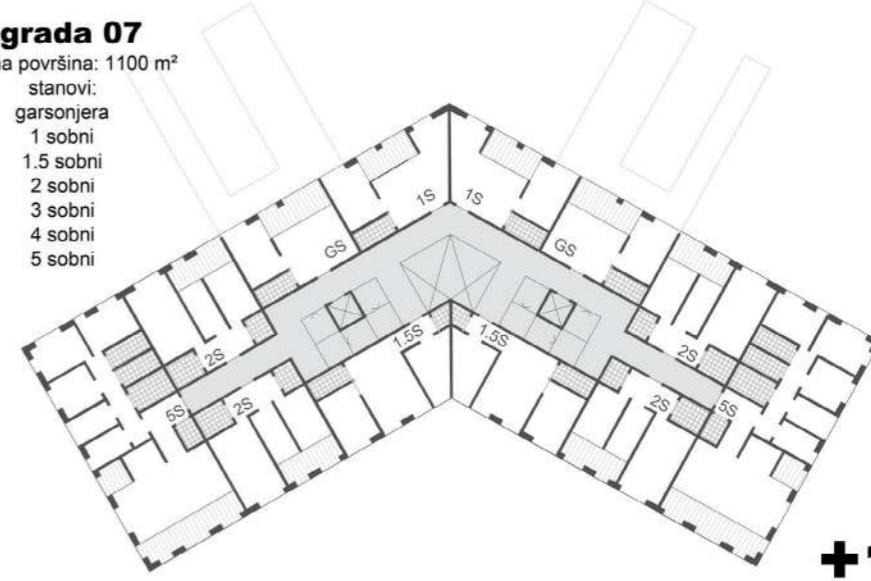
zgrada 06
tlocrtna površina: 1100 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni



+1

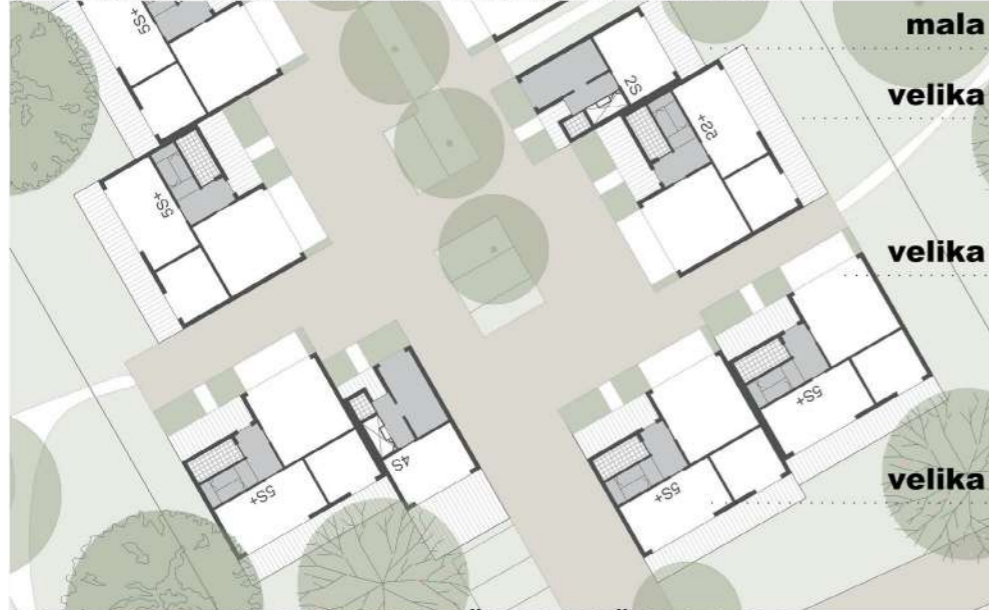
KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500 | 0 | 5 | 10 | 20 | 30 | 40 | 50m

zgrada 07
tlocrtna površina: 1100 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
1.5 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni

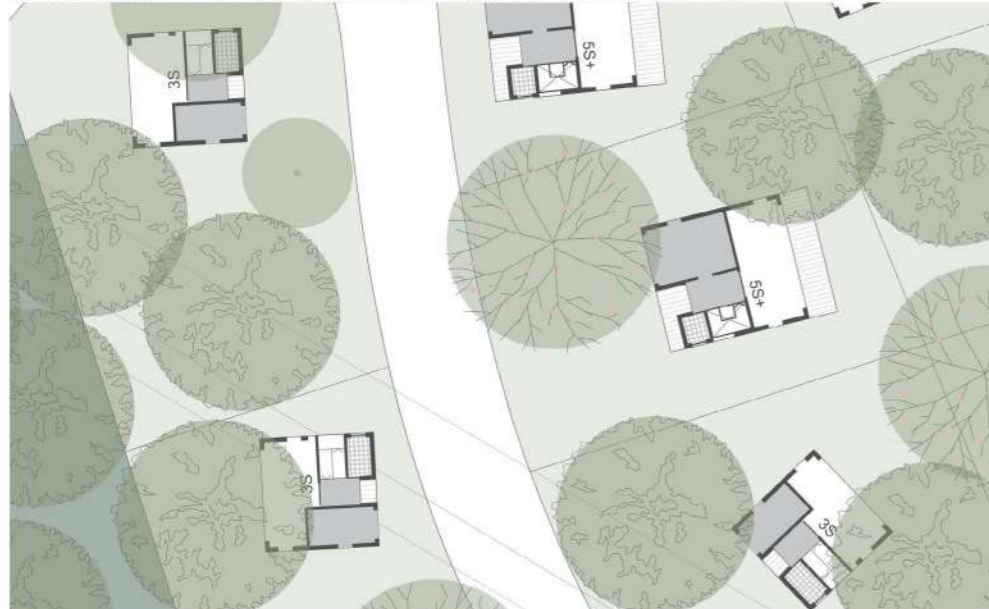


+1



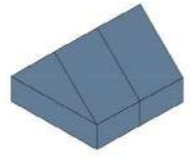
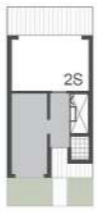
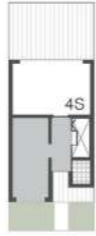

SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500




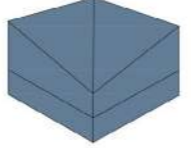

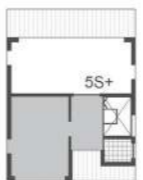
SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500





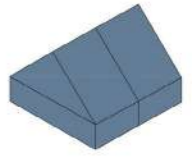
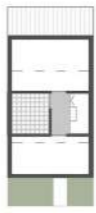


TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500

		
kuća u nizu: mala	kuća u nizu: srednja	kuća u nizu: velika
tlocrtna površina: 70 m ² stanovi: 2 sobni	tlocrtna površina: 70 m ² stanovi: 4 sobni	tlocrtna površina: 140 m ² stanovi: 5+ sobni
		
		±0


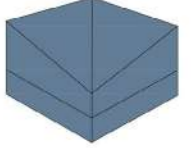


TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500

	
samostojeća kuća mala	samostojeća kuća velika
tlocrtna površina: 65 m ² stanovi: 3 sobni	tlocrtna površina: 110 m ² stanovi: 5+ sobni
	
	±0

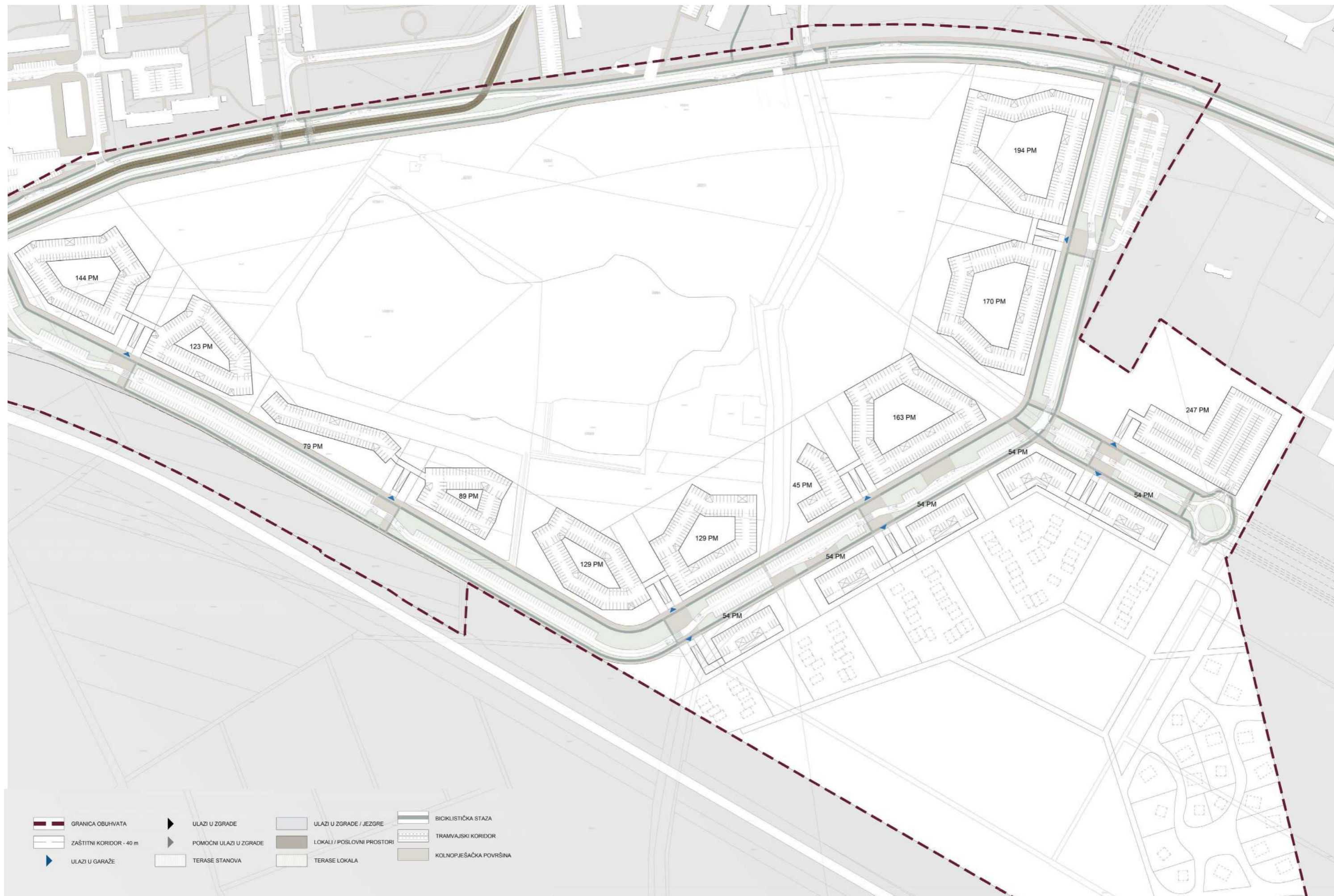
KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500

		
kuća u nizu: mala	kuća u nizu: srednja	kuća u nizu: velika
tlocrtna površina: 70 m ² stanovi: 2 sobni	tlocrtna površina: 70 m ² stanovi: 4 sobni	tlocrtna površina: 140 m ² stanovi: 5+ sobni
		
		+1

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500

	
samostojeća kuća mala	samostojeća kuća velika
tlocrtna površina: 65 m ² stanovi: 3 sobni	tlocrtna površina: 110 m ² stanovi: 5+ sobni
	
	+1





- | | | | | | | | |
|--|-------------------------|--|------------------------|--|----------------------------|--|------------------------|
| | GRANICA OBUHVATA | | ULAZI U ZGRADE | | ULAZI U ZGRADE / JEZGRE | | BICIKLISTIČKA STAZA |
| | ZAŠTITNI KORIDOR - 40 m | | POMOĆNI ULAZI U ZGRADE | | LOKALI / POSLOVNI PROSTORI | | TRAMVAJSKI KORIDOR |
| | ULAZI U GARAŽE | | TERASE STANOVA | | TERASE LOKALA | | KOLNOPJEŠAČKA POVRŠINA |



5/ Opis pješačkog i biciklističkog povezivanja promatranog područja s ostalim dijelovima grada

Promatrano područje Jug IV planirano je kao pješački i biciklistički dobro povezano naselje, u skladu s načelima održive mobilnosti i poticanja aktivnog načina kretanja. Biciklistički koridori unutar naselja integrirani su uz glavnu intrazonsku prometnicu, te se višestrukim točkama povezuju na postojeće i planirane biciklističke pravce grada Osijeka, definirane GUP-om.

Pješačka mreža razgranata je kroz cijeli obuhvat – od stajališta javnog prijevoza, glavnih kolno-pješačkih koridora, preko unutrašnjih staza unutar stambenih blokova, do trim staza i šetnica oko jezera Bajer i duž retencijskog kanala. Ključna pješačka os proteže se od rekreacijske zone Bajer prema južnoj zelenoj zoni s vrtićem, s potencijalnim nastavkom prema istoku, čime se osigurava buduća veza s kontaktnim područjima. Ovakva mreža omogućuje neprekinuto i sigurno kretanje pješaka i biciklista, kako unutar naselja, tako i prema ostatku grada.



BLOK 1					BLOK 2					BLOK 3					BLOK 4					BLOK 5					BLOK 6					BLOK 7					BLOK 8					BLOK 9					BLOK 10																																																						
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100										
[Detailed technical specifications for each plot, including floor area, volume, and other planning parameters]																																																																																																			

6/ Tablica s iskazom površina namjena i izgrađenosti, te prostornim pokazateljima

PRILOG 5

ISKAZ POVRŠINA NAMJENA I IZGRAĐENOSTI

Namjena površina	Površina (m ²)	Površina (%)	Tlocrtna izgrađenost (m ²)	k _{ig}	GBP (m ²)	k _{is}	Obujam (m ³)	Zelene površine (m ²)	Zelene površine (%)
Stambena namjena	137983.10	23.63%	55271.48	0.4 (max 0.6)	159545.4	1.16 (max 2.5)	570423.4	48294.1	35% (min 30%)
Mješovita namjena	17372.49	2.98%	8512.52	0.49	10075.67	0.58	47842.72	5366.96	31%
Javna i društvena namjena	8024.77	1.38%	773.27	0.1	1546.56	0.19	6186.24	5882.2	73%
Sportsko rekreacijska namjena	126384.27	21.64%	5528	0.04	5728	0.05	9869	85888.67	68%
Vodna površina	44644.22	7.65%	-	-	-	-	-	-	-
Zelene površine	113256.89	19.39%	-	-	-	-	-	113256.89	100%
Površine infrastrukturnih sustava	136238.95	23.33%	-	-	-	-	-	-	-
Ukupno	583904.69	100%	70085.27	0.01	176895.6	0.3	634321.4	258688.82	44.3%

PROSTORNI POKAZATELJI

Broj stanova	Broj stanovnika	Gustoća stanovanja (st/ha)	Broj parkirnih mjesta	Broj garažnih mjesta	PGM ukupno
1075	4818	83.07	1092	1932	3024

Vrste stanova	Garsonijera	Jednosobni	Jednoipolsobni	Dvosobni	Dvoipolsobni	Trosobni	Troipolsobni	Višesobni
Broj stanova	209	103	12	434	-	22	-	295
Veličine stanova	Mali stanovi			Srednji stanovi			Veliki stanovi	
Postotak stanova	30.14%			42.42%			27.44%	

7/ Popis svih priloga natječajnog rada

1. Šira situacija – urbanističko rješenje i kontaktno područje – prikaz prostornog koncepta - povezivanja prostora Jug IV na postojeću urbanu strukturu kontaktnog područja, prikaz prometnog rješenja (kolno, pješačko i dr.) zone obuhvata s priključcima na kontaktno područje i gradsku prometnu mrežu (M 1:5000)

2. Urbanističko rješenje s prikazom plana gradnje prizemlja s prijedlogom uređenja javnih prostora i otvorenih (zelenih, pješačkih, kolnih, rekreacijskih i dr.) površina (M 1:2000)

3. Urbanističko rješenje s prikazom plana gradnje karakteristične etaže (M 1:2000)

4. Organizacijske sheme karakterističnih tlocrta stanova (M 1:500)

5. Urbanističko rješenje s prikazom plana gradnje podruma (M 1:2000)

6. Urbanističko rješenje s prikazom namjena površina i prostornim pokazateljima (površine pod građevinama, građevinske bruto površine, katnost, visina)
(M 1:2000)



POGLED SA ZAPADA

UVOD

Analiza postojećeg stanja
 1. KONKATNA ZONA - Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama.

BAJER - GLAVNI GRAVITACIJSKI CENTAR PROSTORA

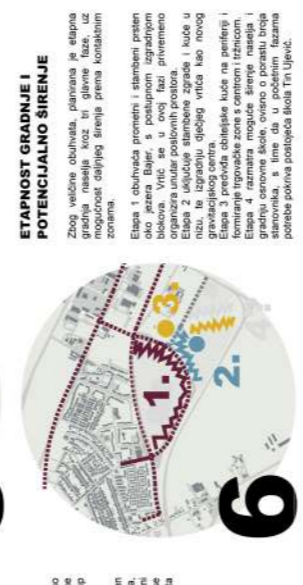
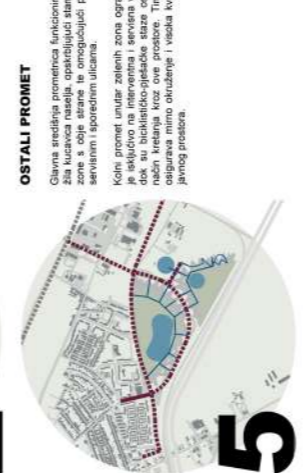
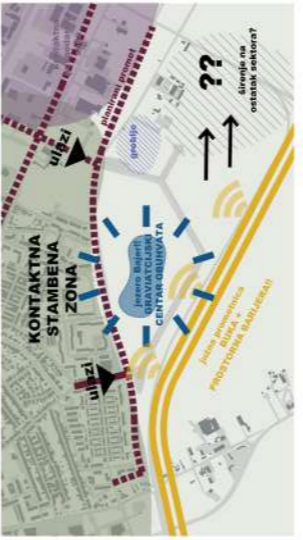
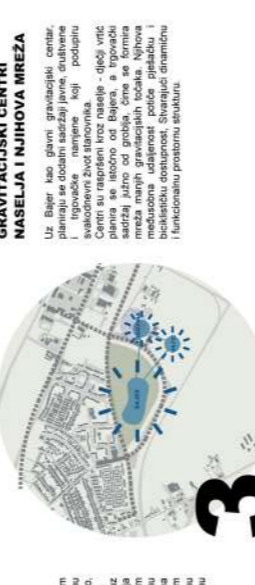
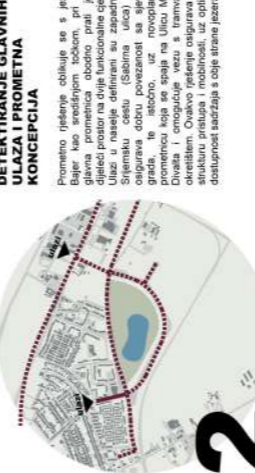
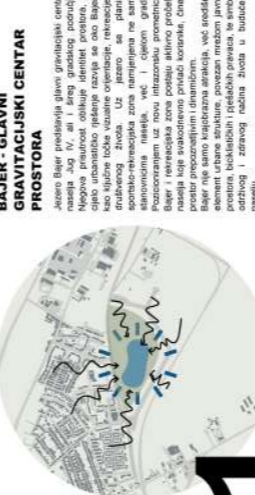
Analiza postojećeg stanja
 1. KONKATNA ZONA - Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama.

DETEKTIRANJE GLAVNIH ULAZA I PROMETNA KONCEPCIJA

Analiza postojećeg stanja
 1. KONKATNA ZONA - Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama.

GRAVITACIJSKI CENTRI NASELJA I NJIHOVA MREŽA

Analiza postojećeg stanja
 1. KONKATNA ZONA - Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama. Očekuje se da će se razvijati novi stanovi koji će biti povezani s postojećim stanicama i stanicama.

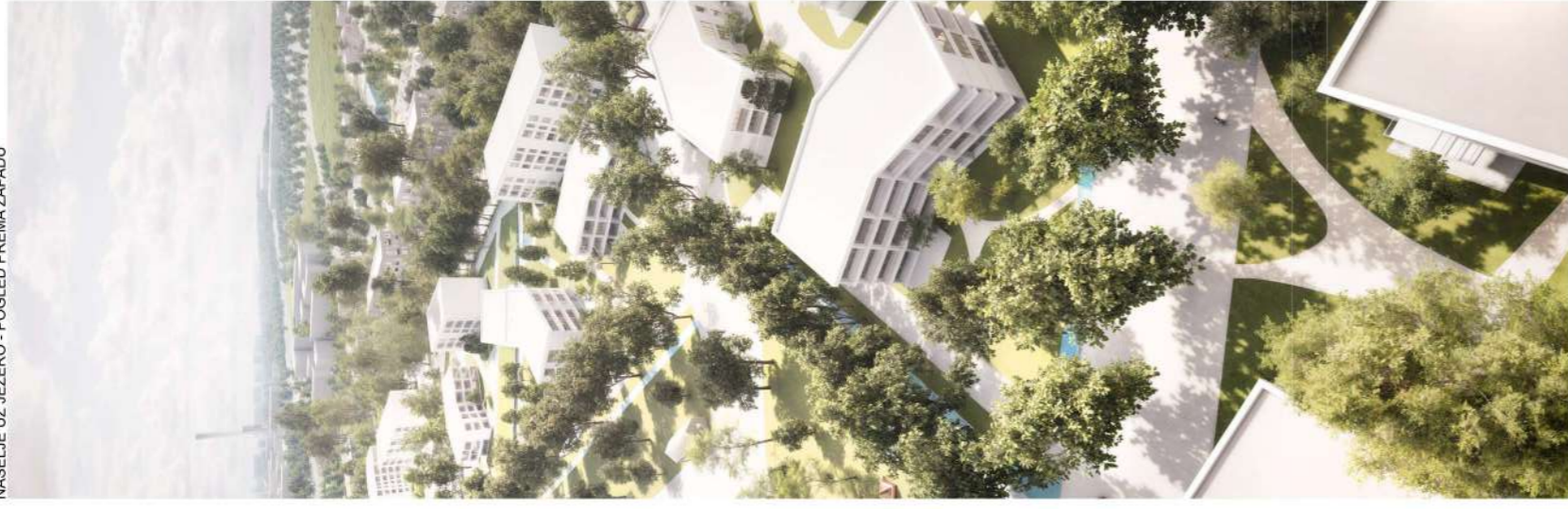


ŠIRA SITUACIJA - URBANISTIČKO RJEŠENJE I KONTAKTNO PODRUČJE 1:5000



PLAKAT 1

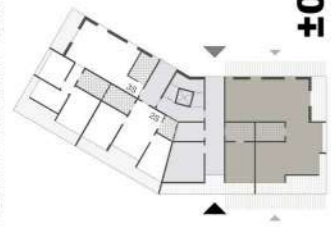
NASELJE UZ JEZERO - POGLED PREMA ZAPADU



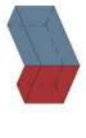
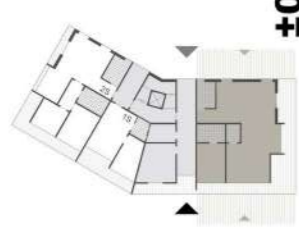
SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:1000



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500



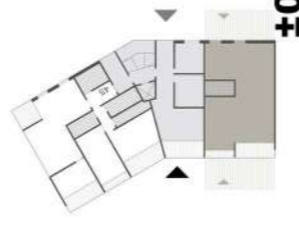
zgrada 01
Izotna površina: 620 m²
vili i vili
terasa prema vili
stanovi:
2 sobni
3 sobni
4 sobni



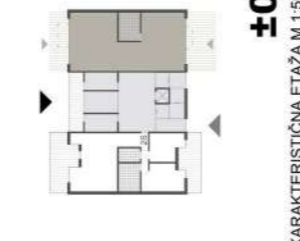
zgrada 02
Izotna površina: 570 m²
mali i veliki
terasa prema vili
stanovi:
2 sobni
3 sobni
5 sobni



zgrada 03
Izotna površina: 510 m²
mali i veliki
terasa prema vili
stanovi:
1 sobni
2 sobni
3 sobni



zgrada 04
Izotna površina: 510 m²
mali i veliki
terasa prema vili
stanovi:
2 sobni
3 sobni
4 sobni



zgrada 05
Izotna površina: 600 m²
stanovi
garsonjera
2 sobni
3 sobni
4 sobni

SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:1000



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500



zgrada 06
Izotna površina: 1000 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni

TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500



zgrada 07
Izotna površina: 1100 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
1,5 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500



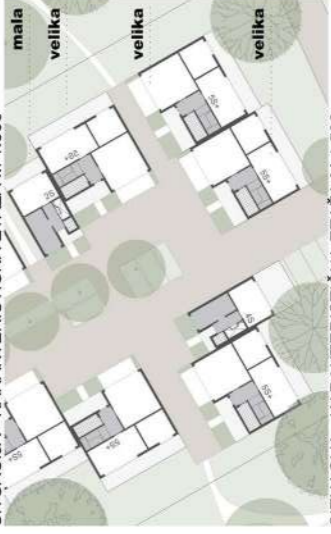
zgrada 06
Izotna površina: 1000 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500

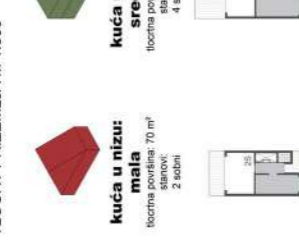


zgrada 07
Izotna površina: 1100 m²
stanovi:
garsonjera
1 sobni
1,5 sobni
2 sobni
3 sobni
4 sobni
5 sobni

SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500



kuća u nizu: mala
Izotna površina: 70 m²
2 sobni

kuća u nizu: srednja
Izotna površina: 70 m²
4 sobni

kuća u nizu: velika
Izotna površina: 140 m²
5+ sobni

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500

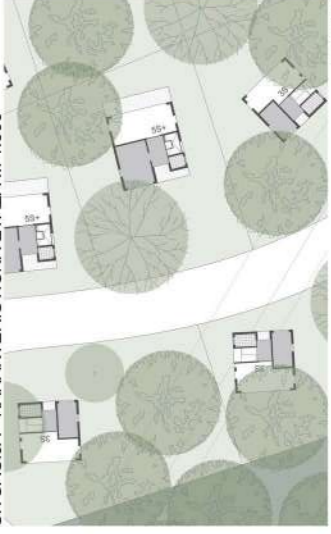


kuća u nizu: mala
Izotna površina: 70 m²
2 sobni

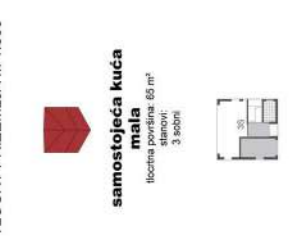
kuća u nizu: srednja
Izotna površina: 70 m²
4 sobni

kuća u nizu: velika
Izotna površina: 140 m²
5+ sobni

SITUACIJA - KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500



TLOCRT PRIZEMLJA M 1:500



samostojeća kuća mala
Izotna površina: 65 m²
3 sobni

samostojeća kuća velika
Izotna površina: 110 m²
5+ sobni

KARAKTERISTIČNA ETAŽA M 1:500



samostojeća kuća mala
Izotna površina: 65 m²
3 sobni

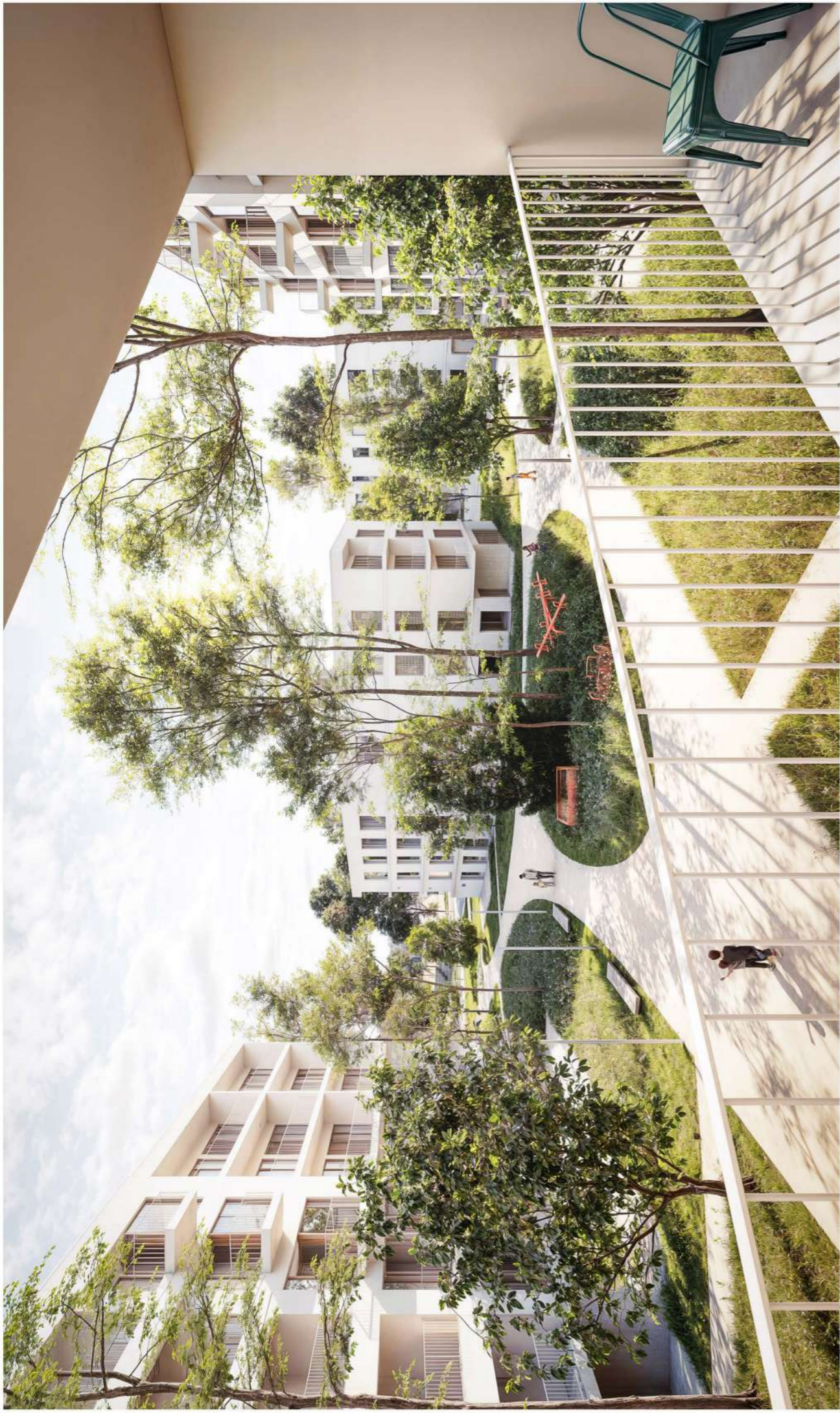
samostojeća kuća velika
Izotna površina: 110 m²
5+ sobni



URBANISTIČKO RJEŠENJE S PRIKAZOM PLANA GRADNJE
 PODRUČJA 1.2000



PLAKAT 5



URBANISTIČKO RJEŠENJE S PRIKAZOM NAMJENA
POVRŠINA I PROSTORNI POKAZATELJIMA 1:2000

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

POGLED IZ NASELJA DO JEZERA



PLAKAT 6

URBANISTIČKI NATJEČAJ
za odabir rješenja za izradu
urbanističkog plana uređenja
prostora

JUG IV, OSIJEK