



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
PROSTORA BIVŠE “TVORNICE ŽIGICA” U OSIJEKU
(UPU 8)
III-1 - Obrazloženje**

Prijedlog Plana za javnu raspravu

2026.g.

SADRŽAJ:

UVOD

1. POLAZIŠTA (ANALIZA)

- 1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno - razvojne značajke
 - 1.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti
 - 1.1.5. Obveze iz planova šireg područja
 - 1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

2. CILJEVI

- 2.1. Ciljevi prostornog uređenja
 - 2.1.1. Demografski razvoj
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura
 - 2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti
- 2.2. Ciljevi prostornog uređenja turističkog područja
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina
 - 2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

3. PLAN

- 3.1. Program gradnje i uređenje prostora
- 3.2. Osnovna namjena prostora
- 3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina
- 3.4. Prometna i ulična mreža
- 3.5. Ostala infrastrukturna mreža
- 3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.6.1. Uvjeti i način gradnje
 - 3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina
- 3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš
 - 3.7.1. Postupanje s otpadom
 - 3.7.2. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

UVOD

Urbanistički plan uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku (u nastavku: UPU bivše “Tvornice žigica”) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku koja je objavljena u “*Službenom glasniku Grada Osijeka*” broj 17/23.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju („*Narodne novine*“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) sukladno članku 236. Zakona o prostornom uređenju (“*Narodne novine*”, br. 155) i Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („*Narodne novine*“ broj 106/98, 39/04, 45/04, 163/04, 148/10 (*prestao važiti*), 9/11).

U svrhu poticanja gospodarskog i prostornog razvoja grada Osijeka te unapređenja kvalitete urbanog prostora, pristupilo se izradi urbanističkog plana uređenja za područje bivše “Tvornice žigica”. Riječ je o prostoru koji je izgubio svoju izvornu funkciju te predstavlja vrijedan potencijal za urbanu obnovu i racionalnije korištenje postojećih prostornih resursa.

Planom se predviđa prenamjena prostora u stambeno-poslovnu zonu s pripadajućim javnim i zelenim površinama, čime se omogućuje formiranje nove urbane cjeline mješovite namjene. Takvo rješenje doprinosi uravnoteženom razvoju grada, povećanju dostupnosti stanovanja i poslovnih sadržaja te stvaranju kvalitetnog i funkcionalnog urbanog okruženja.

Izmjene i dopune UPU-a bivše “Tvornice žigica” predstavlja elaborat “Urbanistički plan uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku” sastavljen od: Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku, I-Tekstualnog dijela plana (Odredbi za provedbu), II - Grafičkog dijela plana i III - Priloga (III-1 Obrazloženja, III-2 Sažetka za javnost, III-3 Izvješća o javnoj raspravi).

Plan je izrađen u HTRS sustavu u mjerilu 1:1.000.

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

1. POLAZIŠTA (ANALIZA)

1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Tvornice žigica “Drava” osnovana je 1856. godine u Osijeku. Prostor bivše tvornice je u vrijeme funkcioniranja tvornice činio integralni dio gradskog industrijskog područja Osijeka.

¹Ovaj tvornički kompleks koji se prostire na velikim parcelama s obje strane Reisnerove ulice, slojevit je i još uvijek, unatoč mnogim devastacijama, dobrim dijelom sačuvan spomenik industrijske arhitekture grada Osijeka.

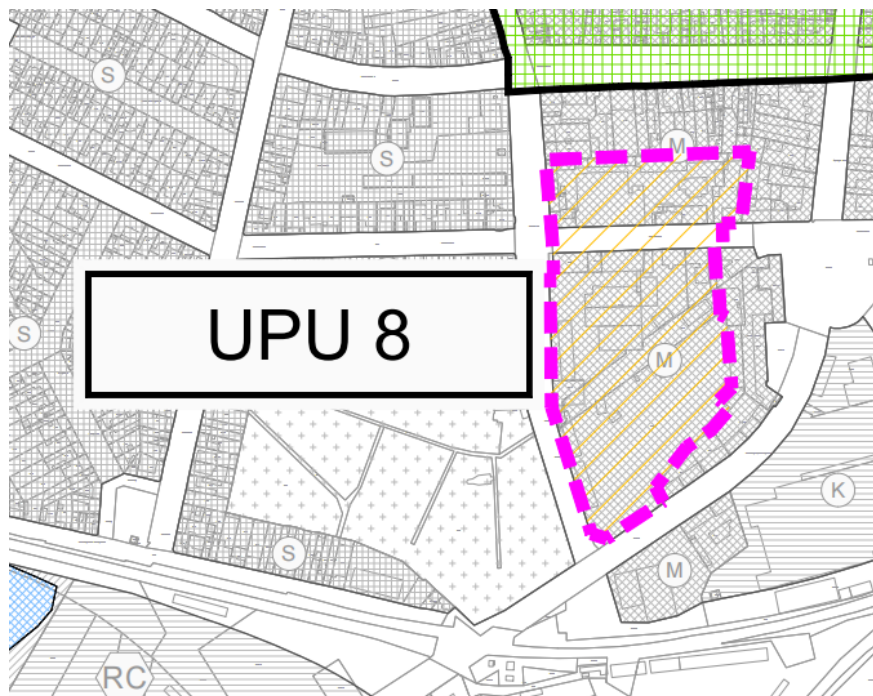
Lokacija se nalazi u neposrednoj blizini gradskog središta, što joj osigurava visoku razinu atraktivnosti zbog dobre prometne povezanosti te dostupnosti javnih i društvenih sadržaja potrebnih za kvalitetan život stanovnika. Zahvaljujući svom položaju i prostornim karakteristikama, područje posjeduje značajan potencijal za smještaj stambeno-poslovnih sadržaja te razvoj dodatnih funkcija koje će doprinijeti urbanoj vitalnosti i cjelovitosti naselja.



*Smještaj prostora bivše “Tvornice žigica” u širem prostoru grada Osijeka
(izvor: internet stranice geoprta.dgu.hr)*

¹ Izvor: Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek, Našice, 2025.

Obveza izrade kao i obuhvat Urbanističkog plana uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ u Osijeku (planske oznake UPU 8) definiran je GUP-om grada Osijeka.



**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA - OBAVEZNA IZRADA ZA PODRUČJA URBANE PREOBRAZBE
IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA**



UPU 4 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "PROSTORA SVEUČILIŠTA
J.J. STROSSMAYERA U OSIJEKU - DONJI GRAD" - PLAN NA SNAZI

UPU 8 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE "TVORNICE ŽIGICA"

UPU 9 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE LJEVAONICE OLT U OSIJEKU

UPU 13 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA "LUKA - DONJI GRAD" U OSIJEKU
(ZA ISTO PODRUČJE OBUHVATA NA SNAZI JE DPU VIII - DPU PROSTORA "LUKA
- DONJI GRAD" U OSIJEKU)

UPU 14 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠEG "RANŽIRNOG KOLODVORA" (ZA DIO
PODRUČJA OBUHVATA NA SNAZI JE DPU IX - DPU PROSTORA "TEHNIKA-BETON")

UPU 15 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE "TVORNICE ŠEĆERA"

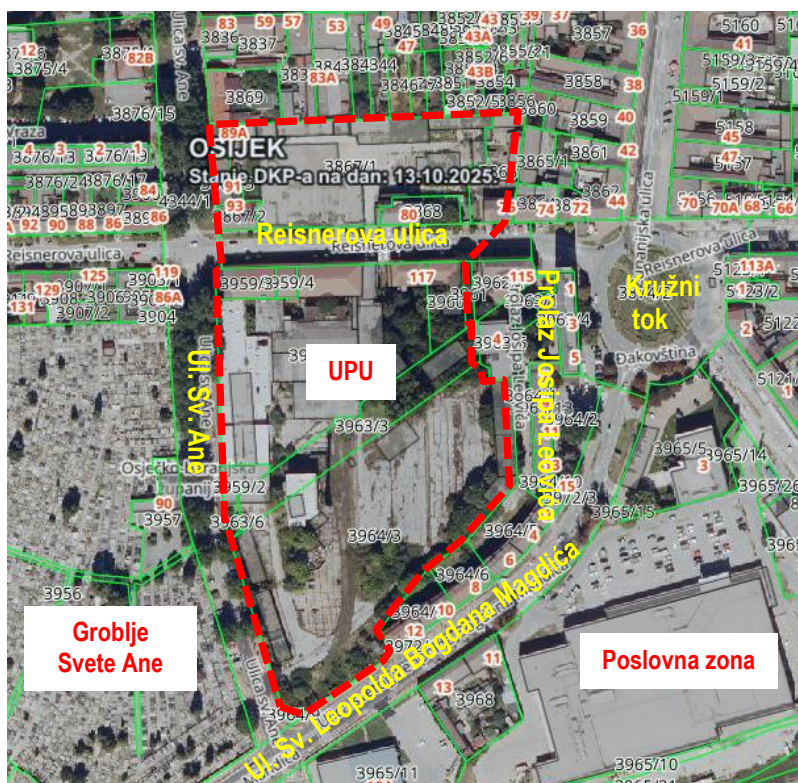
UPU 16 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠEG POLJOPRIVREDNOG FAKULTETA

UPU 18 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VODOGRADNJA

*Izvadak iz GUP-a grada Osijeka, kartografski prikaz br. 4.2.2. Područja primjene planskih
mjera zaštite*

Prostor obuhvaćen UPU-om površine je cca 4,0 ha, a obuhvaća područje sjeverno i južno od Reisnerove ulice i omeđen je:

- na sjeveru, sjevernim međama čestica k.č.br. 3867/1 i k.č.br. 3866, obje k.o. Osijek
- na istoku, sjeverno od Reisnerove ulice, istočnom i južnom međom k.č.br. 3866 k.o. Osijek, te južno od Reisnerove ulice istočnim međama k.č.br. 3961, k.č.br. 3963/3 i k.č.br. 3964/3, sve k.o. Osijek
- na jugu, južnom međom čestice k.č.br. 3964/3 k.o. Osijek
- na zapadu, istočnom stranom Ulice Sv. Ane (k.č.br. 4344/1 k.o. Osijek).



Prikaz obuhvata Plana na katastarskoj podlozi i zračnom snimku
(izvor: internet stranice “Geoportal.dgu.hr”)

Prostor bivšeg industrijskog postrojenja predstavlja značajni prostorni potencijal u središtu grada, koji je određen kao prostor za urbanu preobrazbu, te slijedom toga podliježe zakonskoj obvezi izrade urbanističkog plana uređenja.

1.1.2. Prostorno- razvojne značajke

Izgrađenost prostora

²Unutar kompleksa osječke šibicare do danas su osim različitih historicističkih tvorničkih hala sačuvane i jednokatna secesijska upravna zgrada i stambena dvokatna uglovnica s odlikama

² Izvor: Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek, Našice, 2025.

Art Décoa. Secesijsko pročelje upravne zgrade zbog kvalitete onodobne gradnje još uvijek odolijeva vremenu i našem nehaju.

Također, unutar obuhvata se nalazi i stambena zgrada na sjevernoj strani Reisnerove ulice.

Blok južno od Resnerove ulice čine i stambene višekratnice uz Ulicu Sv. L. B. Magdića, uglovnica na zapadnoj strani kružnog toka kao i zgrade na zapadnoj strani Prolaza J. leovića. Navedene zgrade su dio bloka, ali se nalaze izvan obuhvata UPU-a.



*Prikaz smještaja građevina u obuhvatu/izvan obuhvata UPU-a na zračnom snimku
(izvor: internet stranice "google.com")*

Fotodokumentacija



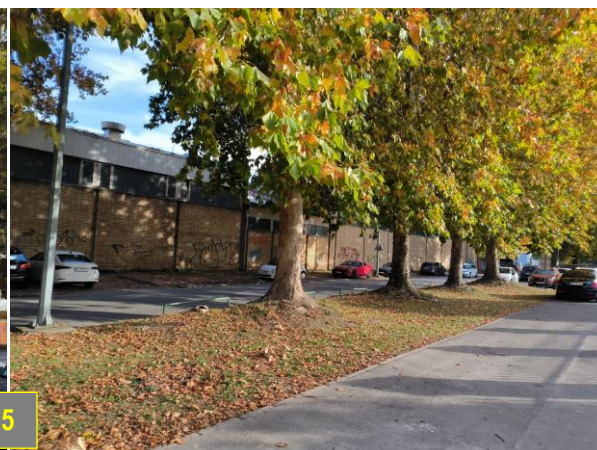
Secesijska vila s aneksom (upravna zgrada) uz Reisnerovu ulicu



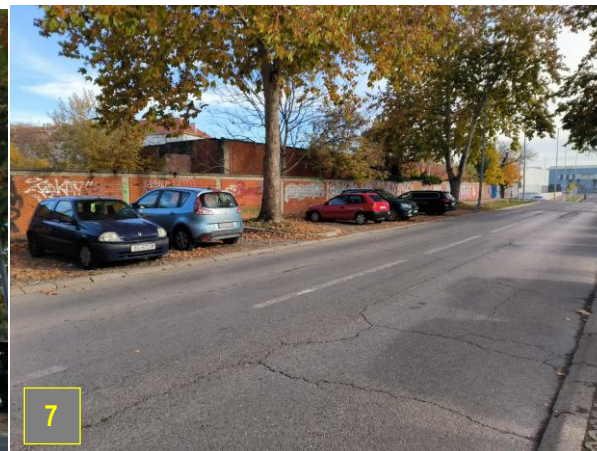
Kompleks tvornice uz Reisnerovu ulicu i Ulicu Sv. Ane



Zgrade na sjevernoj strani Reisnerove ulice



Zgrade na istočnoj strani Ul. Sv. Ane (kompleks tvornice)



*Zgrada unutar bloka, te ruševine na istočnoj strani Ul. Sv. Ane
(kompleks tvornice)*

Izgradnja izvan obuhvata Plana (rubni dijelovi)



Zgrade u Prolazu J. Leovića



Zgrada na južnoj strani Reisnerove ulice



Zgrade na zapadnoj strani Ul. Sv. L. B. Magdića



Zgrade na sjevernoj strani Ul. Sv. L. B. Magdića

Zelene površine

Na području obuhvata UPU-a prepoznati su vrijedni prostori zelenila, i to:

- vrt južno od secesijske vile u unutrašnjosti bloka (prostor se koristio kao dio tvorničkog kompleksa namijenjen odmoru i boravku radnika),
- vrt uz stambenu zgradu u Reisnerovoj ulici,
- vrtovi odnosno zelenilo u dvorištima sa stražnje strane višestambenih zgrada uz Ulicu Sv. L. B. Magdića,
- drvodred u Ulici Sv. Ane koji se proteže duž obje strane ulice.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Promet

Područjem obuhvata UPU-a prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku prolazi Reisnerova ulica koja promatrano područje dijeli na sjeverni i južni dio. Glavni prometni pristup za sjeverni i južni dio obuhvata uglavnom je danas realiziran iz Reisnerove ulice. Unutar njenog koridora realizirana su okomita parkirališna mjesta između postojećeg drvoreda za potrebe okolnih zgrada i posjetitelje okolnih sadržaja. U koridoru postojeće ulice obostrano su uređeni pješački koridori za nesmetano odvijanje pješačkog prometa (nogostupi).

Zapadno uz obuhvat Plana nalazi se Ulica Sv. Ane koja samo jednim dijelom ulazi u obuhvat Plana i to pješačkom površinom (nogostupom). Ostali dio kolne površine ulice, parkirališne površine i nogostup uz groblje se nalaze izvan obuhvata Plana.

Na istočnom dijelu nalazi se Prolaz J. Leovića koji je izvan granica obuhvata Plana. Prolaz se na sjeverno-istočnom dijelu spaja na Reisnerovu ulicu u neposrednoj blizini velikog kružnog toka.

Južno od obuhvata Plana (izvan obuhvata) nalazi se Ulica Sv. L. B. Mandića. U koridoru ulice uređena je biciklistička i pješačka staza te položena ostala infrastruktura.

Ostala infrastruktura

Od ostale infrastrukture, Reisnerovom ulicom položeni su kablovi elektroničke komunikacijske infrastrukture u obliku kableske kanalizacije sa priključnim zdencima, plinoopskrbni cjevovodi srednje-tlačno distributivne razine, vodoopskrbni cjevovodi kao i cjevovodi za odvodnju oborinskih i sanitarno-potrošnih voda. Unutar koridora Reisnerove ulice također je položen vrelovod koji se nastavlja sjevernim dijelom Ulice Sv. Ane, a ishodišna vrelovodna podstanica se nalazi istočno izvan obuhvata Plana (lokacija k.č.3963/4).

Unutar prostora bivše tvornice Žigica nalazi se trafostanica tzv. “Osijek Šibicara” koja je trenutno izvan funkcije kao i 10 kV srednjenaponski kablovi kojima je trafostanica bila spojena u elektroopkrbni sustav preko TS “Osijek 46” i TS “Osijek 7”.

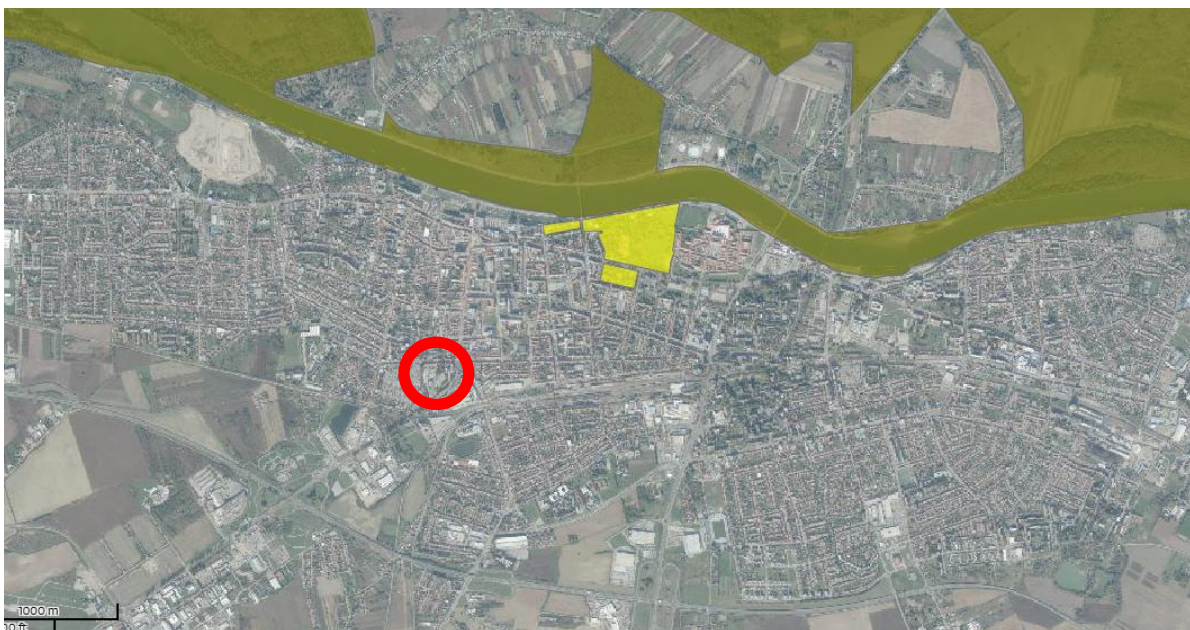
Također se u koridoru Reisnerove ulice nalazi kabel 10 kV srednjenaponske razine i niskonaponska mreža 0,4 kV za priključenje korisnika preko kućnih priključno-mjernih ormara (KPMO) i samostojećih priključno mjernih ormara (SPMO), kao i javne rasvjete unutar obuhvata Plana.

Slična razina opremljenosti ostalom infrastrukturom je i u ulicama Sv. Ane i Sv. L.B. Mandića.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prirodna baština

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne baštine.

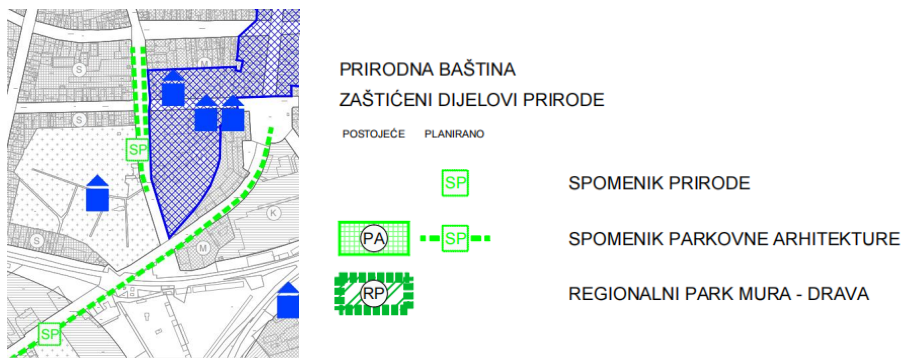


Izvor: internet stranice “bioportal.hr”

GUP-om se predlaže, sukladno posebnom propisu, preispitivanje opravdanosti pokretanja postupka zaštite za slijedeća područja:

– Spomenik parkovne arhitekture – drvodred javorolisnih platana uz cestu Čepin – Osijek i u Ulici Sv. Ane (izvan obuhvata Plana)

(GUP, članak 65. (4))



Izvadak iz GUP-a grada Osijeka, kartografski prikaz 4.1.1. Područja posebnih uvjeta korištenja

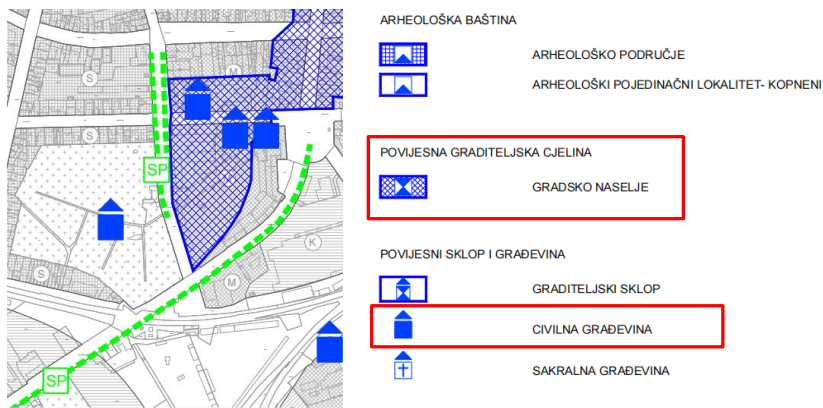
Kulturna baština

Obuhvat Plana se većim dijelom nalazi unutar zaštićenog kulturnog dobra - **kulturno povijesne cjeline grada Osijeka (Z-4341) - zone C.**



Izvor: internet stranice “Geoportal.kulturnadobra.hr”

Osim zaštićenog kulturnog dobra, GUP-om su za zaštitu predložene 2 civilne građevine: secesijska vila (upravna zgrada) i bivša proizvodna zgrada na južnoj strani Reisnerove ulice.



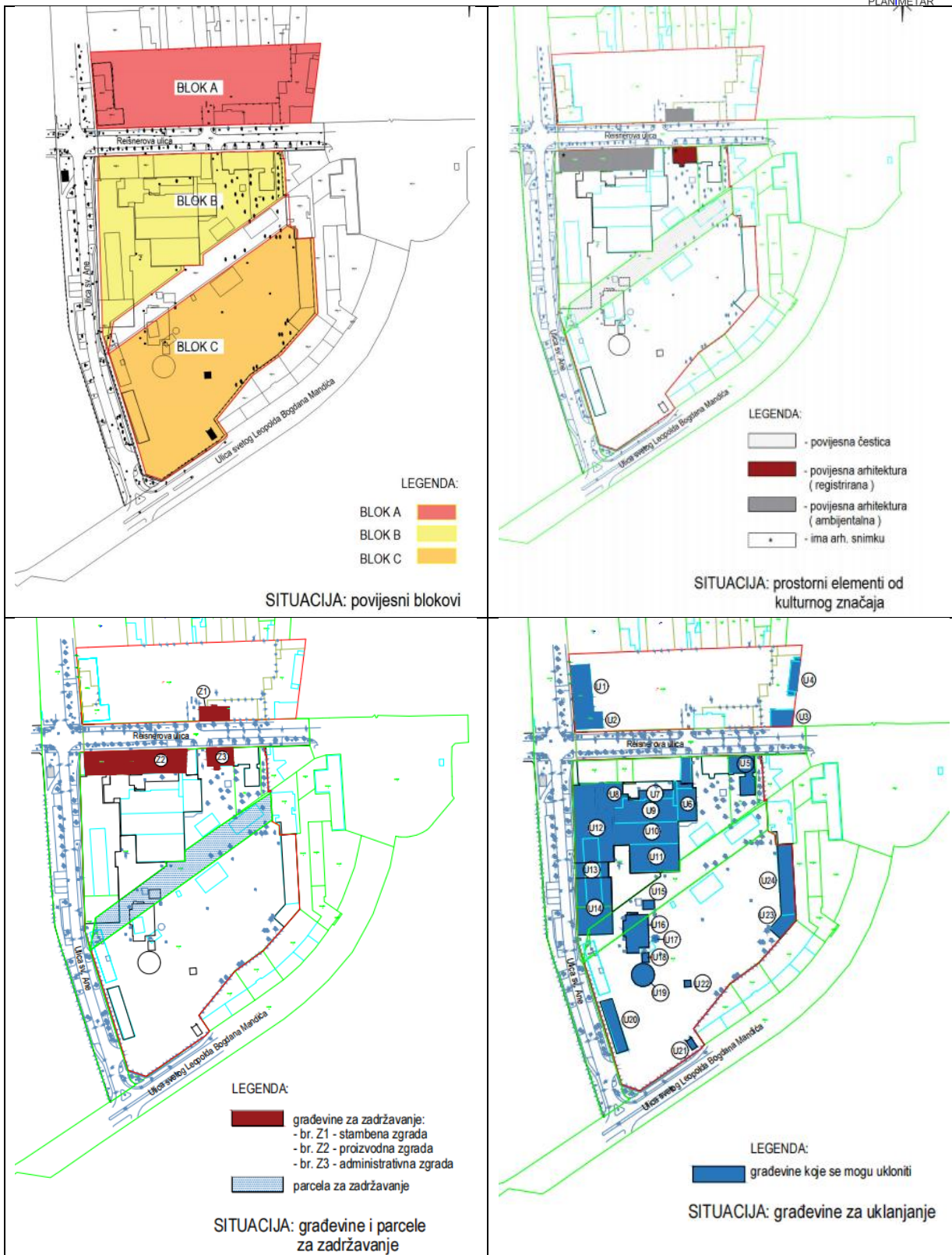
*Izvadak iz GUP-a grada Osijeka
kartografski prikaz 4.1.1. Područja posebnih uvjeta korištenja*

Za potrebe izrade ovog Plana izrađen je Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek (Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Iva Vinkešević, Našice, 2025.) na koji je ishoda suglasnost Konzervatorskog odjela u Osijeku (KLASA: 612-08/25-01/2284; URBROJ: 532-05-07/5-25-03 od 23.10.2025.).

U nastavku je prikazan izvadak iz navedenog elaborata:

³Dio do danas očuvanog složenog kompleksa proizvodnih, upravnih, skladišnih i stambenih zgrada osječke šibicare predstavlja ostatke iznimno vrijedne industrijske baštine. Osječka je šibicara bila jedna od najstarijih i najvećih osječkih tvornica koja je od osnutka 1856. godine bila u vlasništvu obitelji Reisner. Njezin osnivač Emerik pl. Reisner 1885. upravljanje tvornicom prepustio je svome sinu Adamu pl. Reisneru koji je tvornicu 1909. pretvorio u dioničko društvo koje je nakon završetka Drugog svjetskog rata postalo općenarodna imovina, a nakon osnutka Republike Hrvatske privatizirano, degradirano, devastirano, napušteno i opožareno. Unatoč činjenici da je najstariji dio tvorničkog kompleksa iz sredine 19. stoljeća usred nebrige vlasnika nedavno izgorio u požaru, a zatim zapušten i porušen unutar tvorničkog kruga koji se prostire s obje strane Reisnerove ulice, a koji je bio povezan pasarelom zaštitnim znakom ove ulice koja je također zbog nemara vlasnika uklonjena zbog sigurnosnih razloga, još je uvijek sačuvano nekoliko iznimno vrijednih zgrada građenih za razne namjene i s različitim stilskim karakteristikama od historicizma, preko secesije do art dekoa. Unutar preostalog kompleksa zgrada historicistička jednokatna proizvodna zgrada iz 1890-ih godina predstavlja iznimno vrijedan primjer industrijske arhitekture na kojemu je očuvana betonska konstrukcija, raster prozorskih osi izvorni metalni prozori na južnom, dvorišnom, pročelju gdje je očuvana i izvorna boja pročelja. Osim ove proizvodne zgrade posebnu vrijednost predstavlja jednokatna secesijska zgrada upravitelja šibicare koja je sagrađena 1908. godine i koja osim sačuvanih, ali zapuštenih, pročelja ima sačuvanu i izvornu prostornu organizaciju svih etaža od podruma, preko prizemlja u kojemu su se nalazili uredi uprave tvornice, preko prvoga kata gdje se nalazio prostrani stan ravnatelja šibicare, te tavana sa sačuvanom izvornom krovnom konstrukcijom i devastiranim sustavom korita za prikupljanje i skladištenje kišnice koja se koristila kao tehnička voda. Stambena dvokatnica iz međuratnog razdoblja primjer je onodobne brige poslodavca za svoje namještenike i radnike te se i nju treba sačuvati kao trag funkcionalnog dijela ovog industrijskog kompleksa. Osobitu vrijednost predstavlja i dendroflora koja svoje korijene vuče iz razdoblja secesije kada je bila produženi dio upravne zgrade, kao i sačuvane naznake nekoć funkcionalne ulice Grobljanski put koja je vodila od Županijske ulice prema gornjogradskom groblju sv. Ane. Ostale zgrade raznih namjena nastale većinom nakon završetka Drugog svjetskog rata nemaju osobitu arhitektonsku vrijednost pogotovo jer su stradale tijekom velikosrpske agresije na Republiku Hrvatsku 1991./1992. godine, te kasnije gubitkom izvorne funkcije i prenamijenjene proizvodnog programa tvornice, i z tvornice šibica u tvornicu plastične stolarije, bile devastirane i nebrigom vlasnika gotovo potpuno su propale.

³ Izvor: Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Iva Vinkešević, Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek, Našice, 2025.



Izvadci iz Elaborata valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek, Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Našice, 2025.

4Prikaz i valorizacija odabranih zgrada stambene i industrijske arhitekture sa smjernicama i preporukama

UPRAVNA ZGRADA

(Reisnerova ulica 117)



Urbanistička vrijednost:

- urbanistička i arhitektonska vrijednost prepoznata kroz valorizaciju iz Rješenja o preventivnoj zaštiti zgrade (Konzervatorski odjel u Osijeku),
- kuća uklopljena u ulični niz na regulacijskoj liniji duljine cca 20 m,
- kuća jednokatnica, uglovnica s vrtom na dvorišnoj strani zgrade, naglašava glavni ulaz u tvornicu ali i u upravnu zgradu.

Arhitektonska vrijednost:

- Rješenja o preventivnoj zaštiti zgrade (*Napomena: u međuvremenu prestalo važiti*)
- trenutno stanje je loše, zbog napuštenosti zgrada propada, kako izvana, tako i u unutrašnjosti,
- fasada proćelja otpada, interijer je devastiran,
- potrebne su hitne mjere fizičke zaštite od ulaska nepoznatih osoba u dvorište i samu zgradu.

Smjernice i preporuke:

1. Izrada projekta obnove pročelja,
2. Izrada projekta uređenja vrta,
3. Interpolacija nove namjene koja može biti: poslovna, stambena ili stambeno-poslovna.

⁴ Izvor: Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Iva Vinkešević, Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek, Našice, 2025.

PROIZVODNA ZGRADA

(Reisnerova ulica-južna strana)



Urbanistička vrijednost:

- jednokatna zgrada uklopljena u ulični niz, nalazi se na regulacijskoj liniji duljine cca 72 m,
- svojim položajem i volumenom zatvara sjevernu među južnog bloka tvornice,
- manji dio južnog pročelja se nadovezuje na recentno izgrađene zgrade tvornice,
- krovni pokrov od ravnog biber crijepa bojom i strukturom utiče na ambijentalnu vrijednost tvorničkog bloka.

Arhitektonska vrijednost:

Svi navedeni građevinski elementi su dobro očuvani, a oštećeni su jedino zbog neovlaštenog ulaska vandala. Autentični izgled uličnog pročelja zgrade je narušen i zamjenom originalnih prozora u tankim metalnim okvirima s PVC profilima. Na sreću, prozori na južnom pročelju su sačuvani u originalnom izdanju pa se prema njima mogu obnoviti i prethodno spomenuti. Također, uklanjanje krovnih odzračnika (vidljivih na arhivskim nacrtima i povijesnim fotografijama) mijenja izvorni izgled krovnih ploha. Jednostavno oblikovanje pročelja ujednačenim ritmom prozorskih osi (prozora) u zidnoj masi od crvene cigle daje ovom dijelu Reisnerove ulice jak identitet i prepoznatljivost koju treba sačuvati u planiranim zahvatima.

Smjernice i preporuke:

1. Izdavanje konzervatorskih uvjeta o zaštiti izvornog izgleda i položaja zgrade kao i sprečavanja potencijalnog rušenja.
2. Izrada projekta obnove svih pročelja (uz obvezatno zadržavanje izvornog izgleda i materijala prozora i fasadnih površina).
3. Rekonstrukcija zgrade kroz promjenu namjene, a koja ubuduće može biti poslovna ili stambeno-poslovna.

STAMBENA ZGRADA

(Reisnerova ulica 80)



Urbanistička vrijednost:

- izdavanje konzervatorskih uvjeta o zaštiti izvornog izgleda i položaja zgrade kao i sprječavanja potencijalnog rušenja,
- kuća uklopljena u ulični niz na regulacijskoj liniji duljine cca 22 m,
- kuća dvokatnica, s vrtom na dvorišnoj strani zgrade (istočnoj), važan element u očuvanju ambijenta Reisnerove ulice.

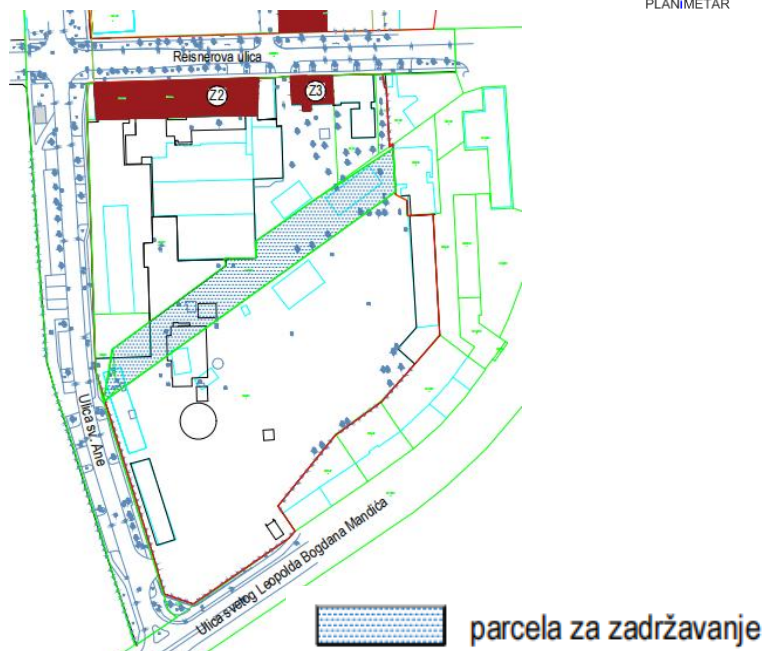
Arhitektonska vrijednost:

- ulično pročelje ima sačuvanu arhitektonsku profilaciju,
- trenutno stanje uličnog pročelja je loše (oštećenja zaostala još od Domovinskog rata),
- sačuvan izvorni nacrt po kojem je izvedena (naknadno dodan drugi kat).

Smjernice i preporuke:

1. Izrada projekta obnove pročelja.
2. Izrada projekta uređenja vrta.
3. Zadržavanje stambene namjene.

POVIJESNA PARCELACIJA



Katastarska čestica br. 3963/3 se prostire dijagonalno od sjeveroistoka do jugozapada tvorničkog kompleksa šibicare Drava. Izvorni naziv joj je bio Grobljanski put. U urbanističkom smislu predstavljala je južnu granicu tvorničkog kompleksa. Do danas je ova čestica uglavnom zadržala svoj prvobitni oblik, ali se na njoj također dogodila i izgradnja nekoliko poslovnih zgrada koje nisu pratile njen oblik.

Urbanistička vrijednost:

Oblik i položaj narečene parcele ima potencijal zadržavanja kontinuiteta i namjene povijesne matrice grada.

Smjernice i preporuke:

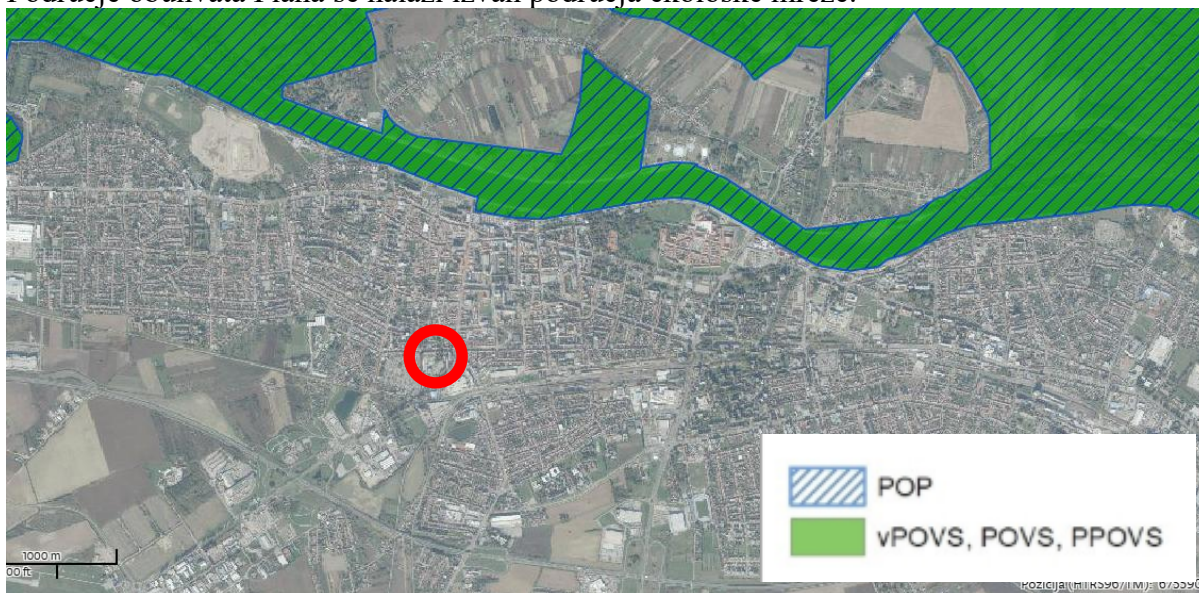
1. Zadržavanje položaja i oblika zatečene parcele kao dijela novog pješačkog toka unutar stambeno-poslovnog bloka. Tako bi nekadašnji periferni put prema groblju mogao postati ozelenjena šetnica, a koja bi povezivala današnji kružni tok Đakovština s Ulicom Sv. Ane (ispred glavnog ulaza na groblje).
2. Uvođenjem ozelenjene pješačke zone (drvoreda i niskog zelenila) rezultiralo bi neminovnim eliminiranjem kolnog prometa u zonu ispod razine terena.

SVE PREOSTALE ZGRADE I PARCELE

Sve preostale zgrade i parcele koje u ovom elaboratu nisu posebno obrađivane, nisu od kulturnog i povijesnog značaja za daljnju obradu i čuvanje. Stoga se mogu tretirati bez ograničenja i posebnih uvjeta. To također znači da se iste mogu rekonstruirati i uklanjati, interpolirati nove namjene i građevine, a čestice preoblikovati sukladno odredbama UPU 8 i konzervatorskim uvjetima.

Ekološka mreža

Područje obuhvata Plana se nalazi izvan područja ekološke mreže.



Izvor: internet stranice "bioportal.hr"

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Planovi šireg područja

Za navedeno područje na snazi su planovi šireg područja, i to:

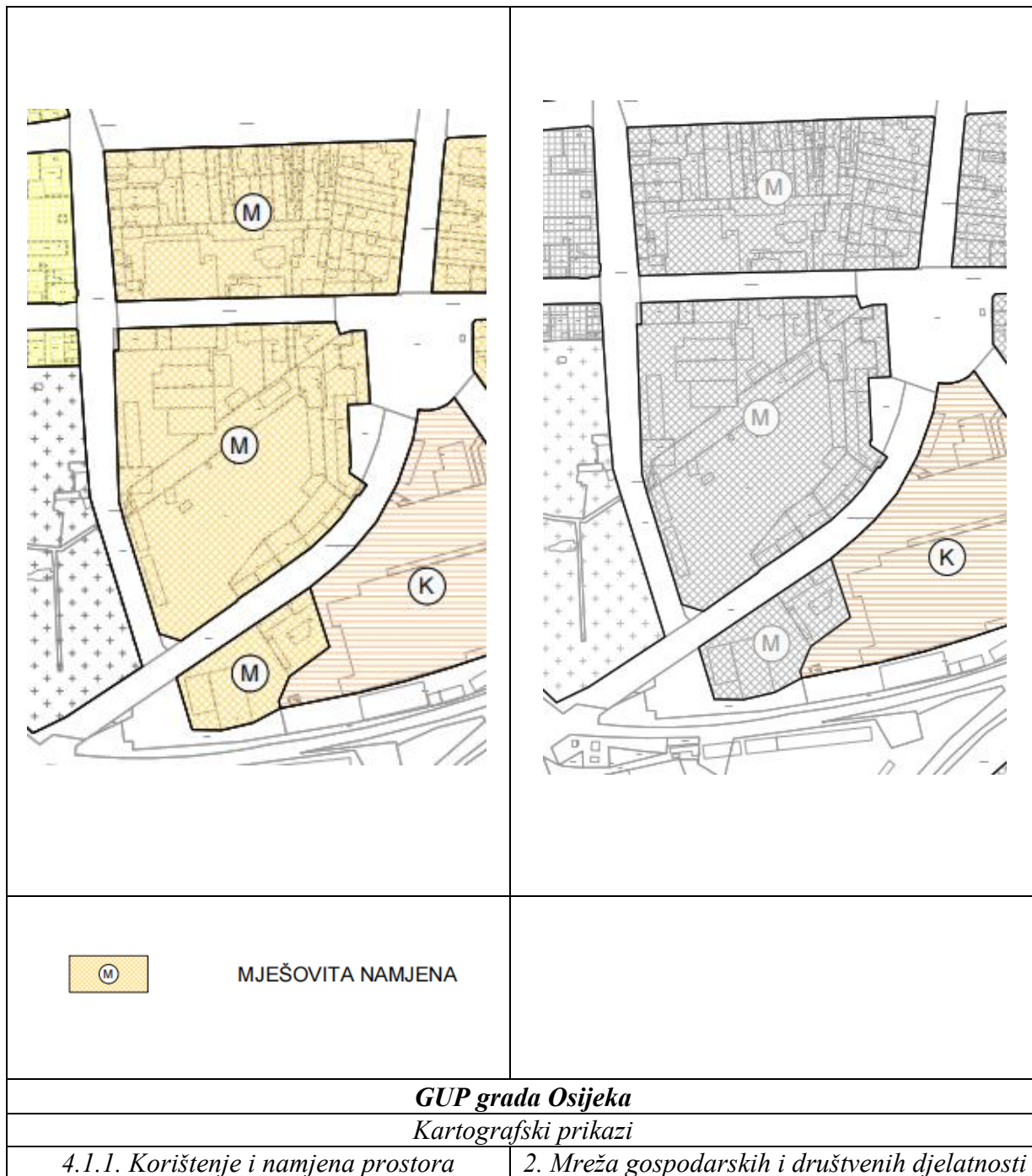
- **Prostorni plan Osječko-baranjske županije** ("Županijski glasnik Osječko-baranjske županije" broj 1/02, 4/10, 3/16, 5/16, 6/16-pročišćeni plan, 5/20, 7/20-pročišćeni plan, 1/21 i 3/21-pročišćeni plan, 16/22, 1/23-pročišćeni plan, 10/24 i 12/24-pročišćeni plan, 9/25, 10/25-pročišćeni plan i 13/25-ispr.);
- **Prostorni plan uređenja Grada Osijeka** ("Službeni glasnik Grada Osijeka" – broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst).
- **Generalni urbanistički plan uređenja grada Osijeka** ("Službeni glasnik Grada Osijeka" – broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07 – ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13 –ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18 –pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst);

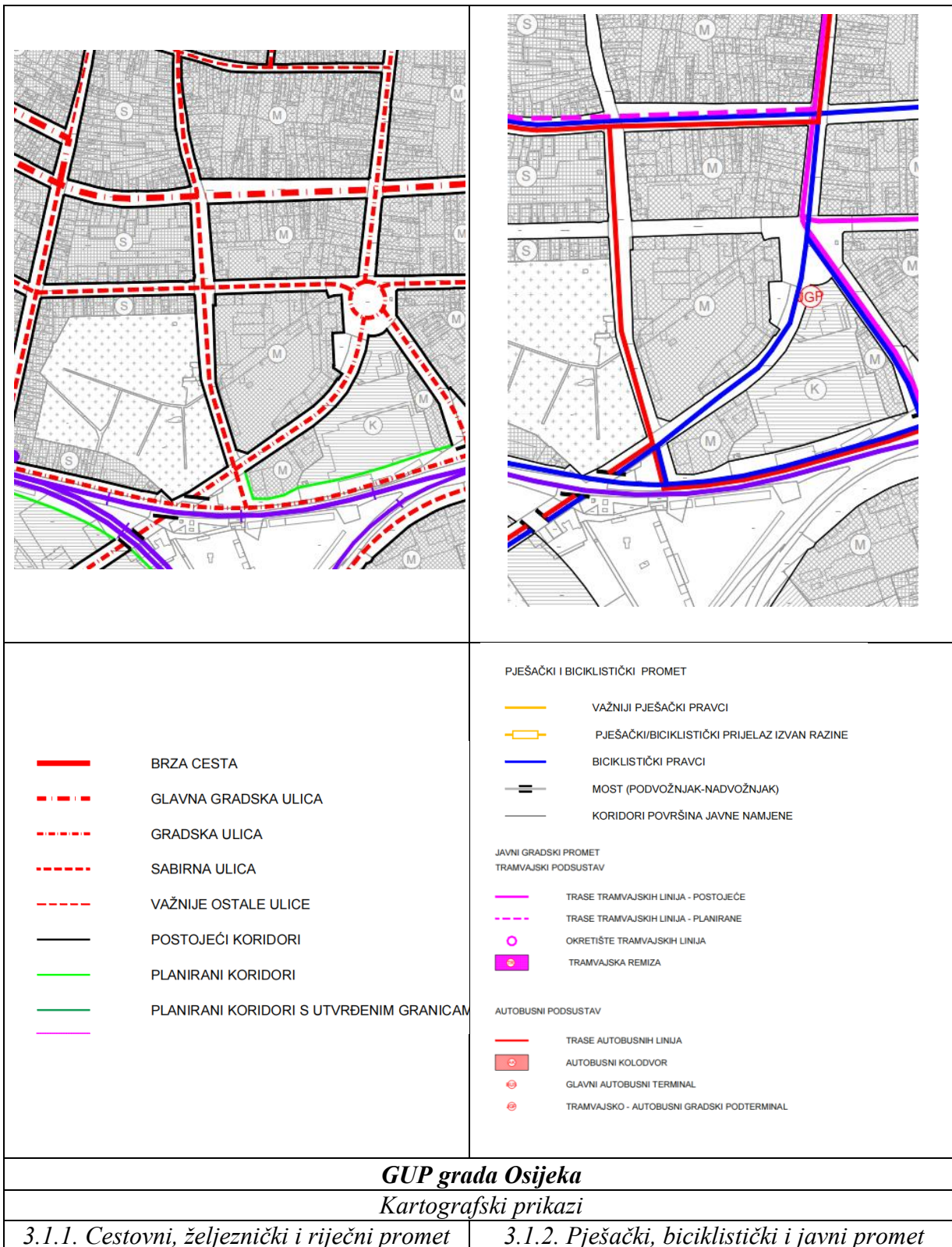
Prostornim planom uređenja Grada Osijeka promatrana lokacija određena je kao građevinsko područje naselja, te su određeni uvjeti gradnje za pojedine vrste građevina. Međutim, s obzirom da je za područje grada Osijeka izrađen Generalni urbanistički plan, uvjeti gradnje kao i svi ostali uvjeti detaljnije su određeni tim planom.

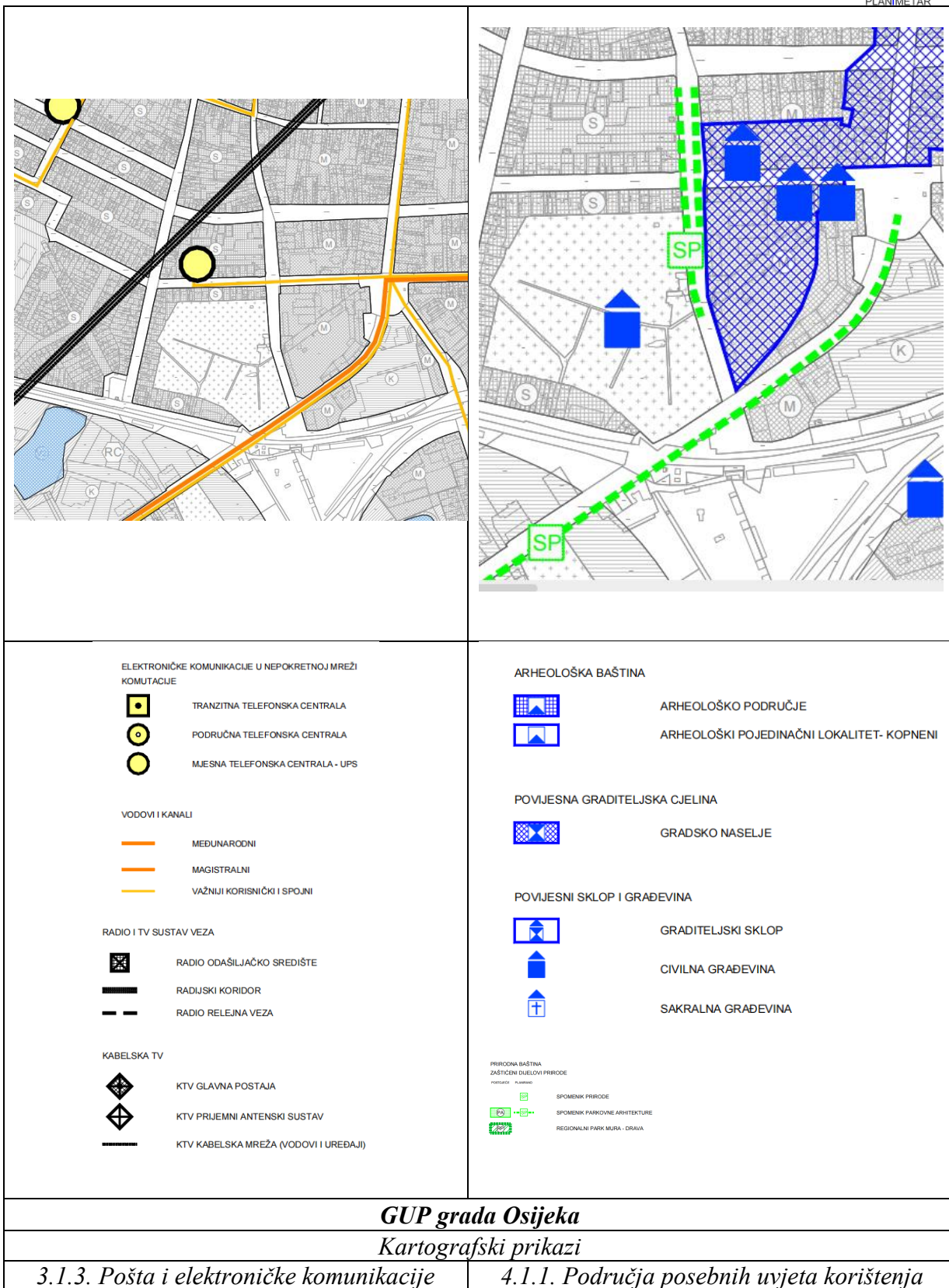
Radi se o prostoru bivšeg industrijskog postrojenja, koji predstavlja značajni prostorni potencijal u središtu grada, za koji je propisana urbana preobrazba i obveza izrade

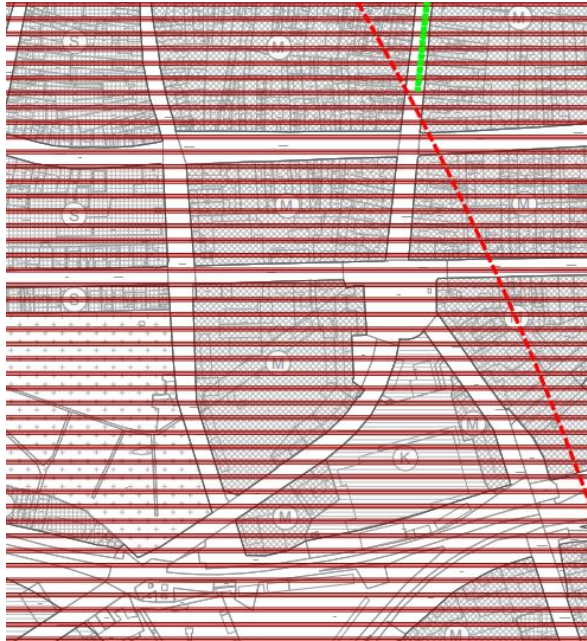
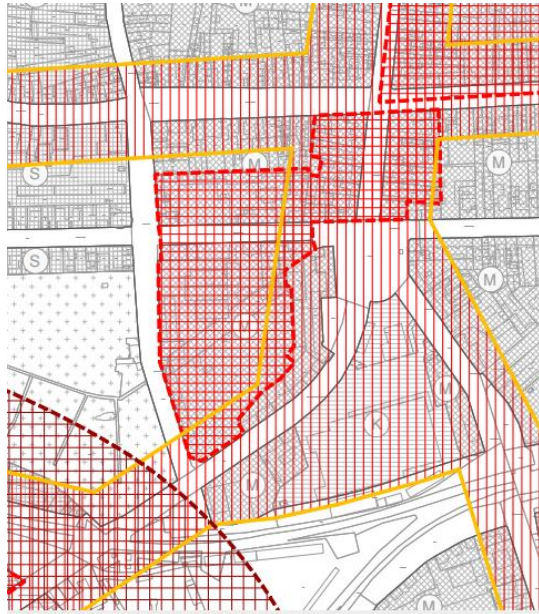














urbanističkog plana uređenja tako da će donošenjem ovog Plana biti ostvareni svi preduvjeti za realizaciju urbane preobrazbe prostora bivše tvornice žigica u Osijeku.

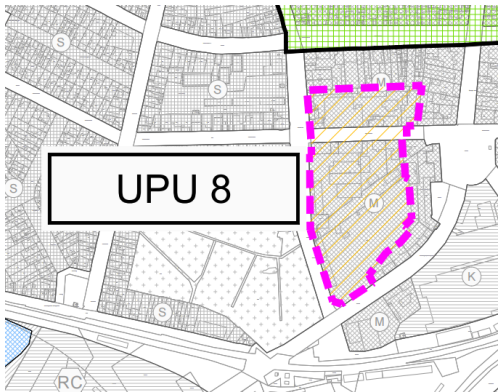
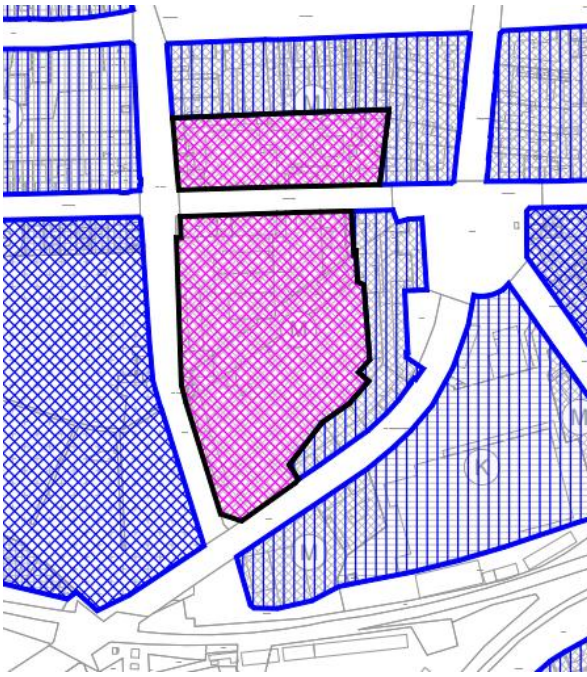














U nastavku su prikazani izvadci iz grafičkog dijela GUP-a za područje obuhvata UPU 8.







	
<p>TLO</p>  <p>PODRUČJE NAJVEĆEG INTENZITETA POTRESA (VII I VIŠI STUPANJ MCS LJESTVICE)</p> <p>VODE</p>  <p>VODOZAŠTITNO PODRUČJE</p>  <p>VODOZAHVAT / VODOCRPILIŠTE - POVRŠINSKI</p>  <p>VODOTOK - VODA I REDA</p>  <p>POPLAVNO PODRUČJE</p>  <p>LUČKO PODRUČJE (RUEČNA DRŽAVNA LUKA)</p> <p>SIGURNOSNO PODRUČJE POSEBNA NAMJENA</p>  <p>ZONA ZABRANJENE IZGRADNJE</p>  <p>ZONA OGRANIČENE IZGRADNJE</p> <p>ZRAČNA LUKA</p>  <p>PODRUČJE OGRANIČENJA GRADNJE</p>	<p>PODRUČJA PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE UREĐENJE ZEMLJIŠTA</p>  <p>OZELENJIVANJE</p>  <p>OBLIKOVANJE ZEMLJIŠTA UZ INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE</p>  <p>PREPARCELACIJA</p> <p>ZAŠTITA POSEBNIH VRIJEDNOSTI I OBIlježJA SANACIJA</p>  <p>OŠTEČENI PRIRODNI ILI KULTIVIRANI KRAJOBRAZ oplemenjivanje - OP</p>  <p>PODRUČJE UGROŽENO BUKOM</p>
<p>GUP grada Osijeka</p>	
<p>Kartografski prikazi</p>	
<p>4.1.2. Područja posebnih ograničenja u korištenju</p>	<p>4.2.1. Uređenje zemljišta i zaštite posebnih vrijednosti i obilježja</p>

 <p style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">UPU 8</p>	
<p>URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA - OBAVEZNA IZRADA ZA PODRUČJA URBANE PREOBRAZBE IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA</p> <p> UPU 4 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PODRUČJA "PROSTORA SVEUČILIŠTA J.J. STROSSMAYERA U OSIJEKU - DONJI GRAD" - PLAN NA SNAZI</p> <p> UPU 8 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE "TVORNICI ŽIGICA"</p> <p> UPU 9 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE LJEVAONICE OLT U OSIJEKU</p> <p> UPU 13 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA "LUKA - DONJI GRAD" U OSIJEKU (ZA ISTO PODRUČJE OBUHVATA NA SNAZI JE DPU VIII - DPU PROSTORA "LUKA - DONJI GRAD" U OSIJEKU)</p> <p> UPU 14 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠEG "RANŽIRNOG KOLODVORA" (ZA DIJELU PODRUČJA OBUHVATA NA SNAZI JE DPU IX - DPU PROSTORA "TEHNIKA-BETON")</p> <p> UPU 15 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠE "TVORNICI ŠEĆERA"</p> <p> UPU 16 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROSTORA BIVŠEG POLJOPRIVREDNOG FAKULTETA</p> <p> UPU 18 - URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA VODOGRADNJA</p>	<p>OBLICI KORIŠTENJA</p> <p> DOVRŠENI DIJELOVI GRADA - održavanje i manji zahvati sanacije građevina</p> <p> PRETEŽITO DOVRŠENI DIJELOVI GRADA - sanacija građevina i dijelova grada - promjena stanja građevina (rekonstrukcija, uklanjanje, zamjena, obnova) - nova gradnja na neizgrađenim, ali uređenim dijelovima grada)</p> <p> URBANA OBNOVA - rekonstrukcija, promjena namjene te nova gradnja radi poboljšanja funkcionalnosti dijela grada</p> <p> URBANA PREOBRAZBA - bitno mijenjanje obilježja prostora promjenom urbane mreže javnih površina, namjene i oblikovanja građevina i/ili rasporeda, oblika i veličine g.č.</p> <p> URBANA SANACIJA - poboljšanje karaktera izgrađenih područja devastiranih nezakonitim građenjem i na drugi način</p> <p> NOVA GRADNJA - gradnja novih građevina</p>
<p>GUP grada Osijeka</p>	
<p><i>Kartografski prikazi</i></p>	
<p><i>4.2.2. Područja primjene planskih mjera zaštite</i></p>	<p><i>4.3.1. Oblici korištenja</i></p>



NAČIN GRADNJE



OBITELJSKE ZGRADE
samostojeći, dvojni, skupni



VIŠESTAMBENE ZGRADE



MJEŠOVITA GRADNJA
(obiteljske i višestambene zgrade)



NAJVEĆI BROJ NADZEMNIH ETAŽA



NAJMANJI I NAJVEĆI BROJ NADZEMNIH ETAŽA



GUSTOĆA STANOVANJA G_{st} max



GRADSKE "VERTIKALE" PLANIRANE (NAJVIŠE 20 NADZEMNIH ETAŽA)

GUP grada Osijeka

Kartografski prikaz

4.3.2. Način gradnje

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Plansko područje bivše tvornice žigica u Osijeku pogoduje izgradnji stambeno-poslovnih blokova. Demografski podaci upućuju na stabilizaciju broja stanovnika, što omogućuje umjeren rast broja korisnika stambenih kapaciteta i potražnje za poslovnim sadržajima. Prostorne karakteristike lokacije i postojeća infrastruktura omogućuju racionalno planiranje građevina uz očuvanje zelenih površina i javnih prostora.

Ograničenja razvoja odnose se na potrebu očuvanja ambijentalnih i kulturnih vrijednosti prostora te prilagodbu planiranih građevina postojećem urbanom kontekstu. Planiranjem se osigurava kvalitetno stanovanje i poticanje lokalne gospodarske aktivnosti, u skladu s načelima održivog urbanog razvoja.

Postupak strateške procjene utjecaja na okoliš i prethodna ocjena prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu

Prije upućivanja Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja prostora bivše "Tvornice žigica" u Osijeku na donošenje na Gradsko vijeće Grada Osijeka, pozivom na odredbu članka 86. stavka 3. Zakona, od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, sukladno odredbi članka 66. stavka 1. Zakona o zaštiti okoliša „Narodne novine“ broj 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) pribavljeno je Mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja plana na okoliš (KLASA: 351-04/23-02/35; URBROJ: 2158-16/37-23-2 od 17. 11.2023.), a kojim je ocijenjeno da za planirane Izmjene i dopune UPU-a središta Osijeka **nije potrebno provoditi postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.**

Očitovanja javnopravnih i ostalih tijela na Odluku o izradi

U tijeku procedure izrade i donošenja UPU bivše "Tvornice žigica", upućeni su zahtjevi prema javnopravnim i ostalim tijelima za dostavom prijedloga, podataka, planskih smjernica i ostalih dokumenata sukladno Zakonu o prostornom uređenju. Zaprimljena su sljedeća očitovanja:

- HOPS, Prijenosno područje Osijek;
- HŽ Infrastruktura, Zagreb;
- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek;
- HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o.; Elektroslavonija Osijek, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži Osijek; Odjel za tehničku dokumentaciju;
- HAKOM, Zagreb;
- HEP-PLIN, Osijek;
- HRVATSKE CESTE, Tehnička ispostava Osijek.

2. CILJEVI

2.1. Ciljevi prostornog uređenja

Ovaj Plan donosi se radi:

- stvaranja planskih pretpostavki za pokretanje procesa urbane preobrazbe područja nekadašnjeg proizvodnog kompleksa bivše „Tvornice žigica“;
- uređenja građevinskog zemljišta i prenamjenu prostora na predmetnoj lokaciji u skladu s namjenom utvrđenom planovima šireg područja,
- obveze izrade Urbanističkog plana uređenja prostora bivše „Tvornice žigica“ (UPU 8).

2.1.1. Demografski razvoj

Demografski razvoj ovog područja očekuje umjeren rast broja stanovnika uslijed planirane izgradnje novih stambeno-poslovnih blokova. Nove građevine omogućit će smještaj različitih dobnih i socijalnih skupina, što doprinosi revitalizaciji i demografskoj stabilizaciji naselja. U skladu s GUP-om grada Osijeka, definirat će se katnost, koeficijent izgrađenosti i ostali uvjeti gradnje, čime će se osigurati optimalna gustoća naseljenosti, kvalitetno stanovanje i održavanje prostorne ravnoteže.

Ovim Planom dimenzionirana je i planirana odgovarajuća infrastruktura, uključujući prometne veze, javne površine, parkirališta i zelene zone. Integracija komercijalnih i uslužnih sadržaja unutar stambeno-poslovnih blokova pridonosi funkcionalnosti prostora i zadovoljava svakodnevne potrebe stanovnika, dok pažljivo formirane i oblikovane javne i zelene površine podižu razinu urbanističkog standarda.

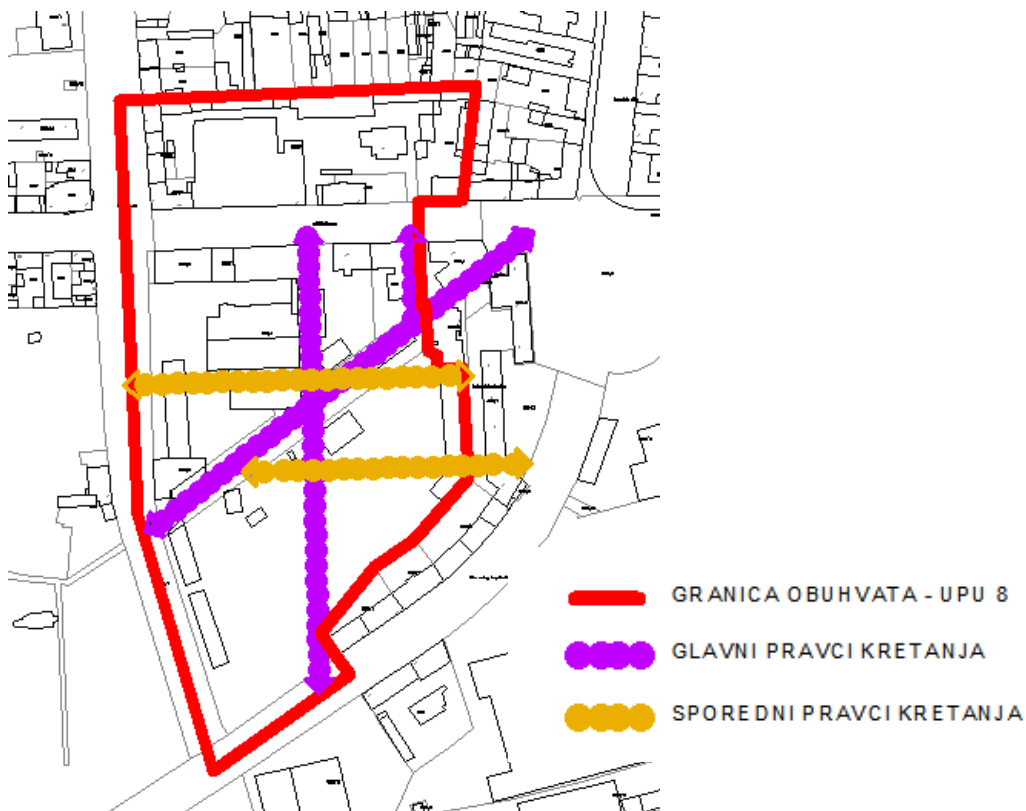
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna, kao i gospodarska planska struktura proizlazi iz odrednica GUP-a grada Osijeka, kojim je plansko područje određeno za realizaciju mješovite namjene.

Planom je određen prostorni obuhvat za izgradnju i uređenje naselja, te uvjeti gradnje na predmetnom prostoru. Planiran je smještaj višestambenih i višenamjenskih zgrada (s pretežito stambenom namjenom), a u centralnom dijelu obuhvata planirana je poslovna ili višenamjenska građevina s pretežito poslovnom namjenom.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Izgradnji na planskom području mora prethoditi izvedba kvalitetne prometne i ostale infrastrukture. U prometnom smislu potrebno je izvršiti rekonstrukciju Reisnerove ulice dodavanjem dodatnog prometnog traka za lijevo i desno skretanje s obzirom da se unutar zone planiraju podzemne garaže, pa se sukladno tome očekuje intenziviranje prometa kroz Reisnerovu ulicu i Ulicu Sv. Ane sa koje se također planiraju budući prometni ulazi u područje označeno u Planu kao blokovi 1, 2 i 3. Također se centralnim dijelom obuhvata planira izvedba široke Aleje žigica koja ima funkciju kolno-pješačke površine sa izlazima na sve ključne prometnice koje tangiraju obuhvat Plana.



Prostorna analiza interesa

(Izvadak iz stručne podloge: Idejno urbanističko rješenje bivše tvornice Žigica "Drava", Oliver Grigić i Branimir Kljaić, Osijek, 2025.g.)

Za realizaciju predviđenih sadržaja unutar obuhvata Plana nužno je osigurati prostorne preduvjete za izgradnju novih dijelova prometne infrastrukture prema planskim rješenjima.

Ostalu komunalnu infrastrukturu je potrebno u pojedinim segmentima dograditi/rekonstruirati sukladno budućim potrebama/kapacitetima.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti

Očuvanje ambijentalnih i prirodnih vrijednosti ključno je za stvaranje kvalitetnog i prepoznatljivog urbanog prostora. U planskom rješenju potrebno je valorizirati postojeće vrijedno zelenilo. Novi zeleni elementi trebaju biti planirani na način koji osigurava kontinuitet zelenila kako bi doprinijeli bioraznolikosti uz uvjet sadnje autohtonih vrsta.

Potrebno je sačuvati ambijentalne vrijednosti (otvorenost, vizure, svjetlost). Prilikom projektiranja javnih i privatnih prostora treba voditi računa o specifičnom karakteru industrijske baštine mjesta. Integracijom prirodnih i ambijentalnih elemenata u urbanističko rješenje moguće je stvoriti prostor koji nije samo funkcionalan, već i ugodan za boravak, promiče kvalitetu života i održava kulturno-povijesni identitet bivše tvornice žigica.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja područja bivše tvornice žigica

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na planirani broj korisnika, gustoću korištenja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnost krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Planirano korištenje prostora bivše tvornice žigica temelji se na umjerenoj gustoći naseljenosti. Oblikovanje volumena i smještaj stambeno-poslovnih blokova prilagođeni su postojećim vrijednostima prostora, pri čemu se poštuju vizualni, ambijentalni, prirodni i kulturno-povijesni elementi. Takvim pristupom osigurava se racionalno korištenje zemljišta uz zaštitu posebnosti i prepoznatljivosti prostora, stvarajući skladnu i funkcionalnu urbano-prostornu cjelinu.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Izgradnja kvalitetne komunalne infrastrukture temeljni je preduvjet uređenja planskog područja. Planirana je osnovna infrastruktura: broj kolnih priključaka za svaki blok, priključak na niskonaponsku mrežu, odvodnja otpadnih voda i opskrba vodom, opremanje elektroničkom komunikacijskom infrastrukturom, te propisan min. broj parkirališnih mjesta za svaku građevnu česticu.

3. PLAN

3.1. Program gradnje i uređenje prostora

Unutar obuhvata Plana jasno je uspostavljena podjela javnih i drugih (privatnih) površina, pri čemu se posebna pažnja posvećuje strukturiranju i kontinuitetu javnog prostora. Postojeća mreža ulica je integrirana u novo plansko rješenje, uz njezino unaprjeđenje i prilagodbu suvremenim prometnim i funkcionalnim zahtjevima. Naglasak u planiranju stavljen je na formiranje reprezentativne povijesne osi – Aleje žigica (nekadašnji Grobljanski prilaz) sa javnom površinom (vrtom), koji se oblikuju kao važan javni prostor i element identiteta područja.

Prostor bloka bivše tvornice žigica je ovim planskim rješenjem transformiran u četiri prostorno-funkcionalne cjeline (blokove 1 do 4), za koje su detaljno određeni uvjeti gradnje i uređenja. Oblikovanje volumena i smještaj stambeno-poslovnih blokova prilagođeni su postojećim vrijednostima prostora, pri čemu se poštuju vizualni, ambijentalni i kulturno-povijesni elementi.

Značajan segment planskog rješenja odnosi se na očuvanje i unaprjeđenje postojećih zelenih površina i vrijednog visokog zelenila, kao i planiranje novih kroz formiranje obveznih zelenih poteza u okviru javnih i privatnih površina te obveze zadržavanja i uređenja vrtova na privatnim građevnim česticama.

3.2. Osnovna namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene ovim Planom su:

- Površine javnih namjena:
 - javne zelene površine - javni park (vrt) Z1
 - površine infrastrukturnih sustava IS

Na javnoj zelenoj površini - javnog parka (vrta) (Z1) dozvoljeno je uređivati, postavljati i graditi pješačke i biciklističke staze, odmorišta, dječja igrališta, postavljati skulpture i umjetničke instalacije te druge elemente parkovne i urbane opreme. Zelene površine je potrebno uređivati sadnjom visokog i niskog zelenila.

Površine infrastrukturnih sustava (IS) su površine na kojima se mogu graditi građevine, uređaji i mreže prometnog sustava i svih ostalih infrastrukturnih sustava, a razgraničene su na:

- IS1 - ulica,
- IS2 - kolno-pješačke površine.

- Površine druge namjene:
 - mješovita namjena - pretežito stambena M1
 - gospodarska namjena - poslovna K

Na površinama mješovite namjene - pretežito stambene (M1) dozvoljena je gradnja:

- višestambene zgrade (građevina stambene namjene) oznake (VS),
- višenamjenske zgrade (građevina s više namjena uz pretežitost stambene namjene) oznake (VSv).

Na površini poslovne namjene (K) dozvoljena je gradnja poslovne zgrade ili višenamjenske zgrade (građevine s više namjena uz pretežitost poslovne namjene).



Izvadak iz kartografskog prikazu br. 1. „Korištenje i namjena površina“

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

U Tablici u nastavku je prikazan Iskaz površina prema namjeni:

Namjena površine		Oznaka	Površina /ha	Udio površine u odnosu na površinu obuhvata Plana/%
Mješovita namjena – pretežito stambena		M1	3,03	75,75
Javne zelene površine-javni park (vrt)		Z1	0,20	5
Gospodarska namjena - poslovna		K	0,08	2
Površina infrastrukturne namjene	ulica	IS1	0,28	7
	kolno-pješačke površine	IS2	0,41	10,25
Ukupno		-	4,00	100

3.4. Prometna i ulična mreža

Prometni sustav i infrastrukturni koridori određeni su na kartografskom prikazu br, 2.1. „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Promet“.

U obuhvatu Plana se omogućuje rekonstrukcija Reisnerove ulice, građenje kolno-pješačkih površina u centralnom dijelu obuhvata Plana (“Aleja žigica”), građenje novih parkirališnih površina unutar pojedinog bloka podzemno i nadzemno te pješačkih površina u koridoru postojećih i planiranih ulica.

Širina prometnog traka u Reisnerovoj ulici planirana je najmanje širine 3,0 m, a Planom je predviđeno dodavanje traka za lijevog i desnog skretača. U koridoru Reisnerove ulice se zadržava drvodred kao zaštitno zelenilo između kolnika i pješačkih nogostupa. Ukidaju se pojedina postojeća parkirališna mjesta radi dodavanja srednje trake za lijevog i desnog skretača.

Dopušteno je fazno građenje svih prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te na način da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže.

U prometnim koridorima, izuzev kolno-pješačkih površina planira se građenje obostranih nogostupa minimalne širine 2,0 m po posebnom propisu.

Uz pješačke površine mogu se smjestiti elementi urbane opreme, ukoliko ne ugrožavaju sigurnost sudionika u prometu i uz suglasnost vlasnika infrastrukture u zoni namjeravanog zahvata. Sve pješačke površine trebaju biti izgrađene i uređene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovnika.

Prometnica s parkirališnim mjestima na građevnoj čestici u Bloku 3 (min. 60 dodatnih PM koja se ne ubrajaju u obvezni broj PM za građevinu na ovoj građevnoj čestici) je iako interna, prometnica od javnog interesa kojom se osigurava pristup domu zdravlja, nužan vatrogasni prilaz, a parkirališna mjesta su predviđena kao kompenzacija za ukidanje parkirališnih mjesta u Reisnerovoj ulici.

Promet u mirovanju

Smještaj vozila u dijelovima bloka 1 oznaka 1a i 1c, te blokovima 2 i 3 obavezan je unutar građevine i/ili na površini pripadajuće građevne čestice. Smještaj vozila u dijelu bloka 1 oznake 1b dozvoljen je na površini pripadajuće građevne čestice.

Kod rekonstrukcije postojećih građevina obvezno je osigurati razliku potrebnog broja parkirališnih mjesta, koja proizlazi iz povećanja površine, povećanja broja stanova ili promjene namjene građevine. Iznimno, prilikom rekonstrukcije građevine u bloku 4, omogućava se odstupanje od potrebnog broja parkirališnih/garažnih mjesta sukladno aktu Grada Osijeka o utvrđivanju naknade za nedostajuća parkirališna/garažna mjesta, na udaljenosti najviše 200 m od lokacije građevine.

Na pješačkim površinama i trgu (u sklopu kolno-pješačke površine Aleja žigica) ne dozvoljava se građenje i označavanje parkirališta.

Potreban broj parkirališnih mjesta (PM) određuje se prema sljedećim normativima i zahtjevima:

Namjena	Tip građevine	Normativ
Stanovanje	Višestambene zgrade/višenamjenske zgrade	1 PM/1 stan
		PM/1000 m ²
Javna i društvena namjena	Uprava	18
	Domovi za stare i druge socijalne ustanove	5
	Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja	25
	Bolnice i klinike	18
	Predškolske ustanove	18
	Osnovne i srednje škole	10
	Fakulteti	12
	Instituti	10
	Kina, kazališta, dvorane za javne skupove	15
	Muzeji, galerije, dom kulture i sl.	12
	Biblioteke	8
Vjerski sadržaji	15	
Gospodarska namjena	Uredi i kancelarije	18
	Banke, agencije, poslovnice	30
	Robne kuće, supermarketi (prodajni dio)	30
	Ostale trgovine, trgovački centri (prodajni dio)	30
	Autopraonica	30
	Skladišta	5
	Restorani, kavane, slastičarnice i sl.	35
	Caffe barovi i sl.	70
	Hoteli i moteli	Prema kategorizaciji
Samački hoteli i pansioni	Prema kategorizaciji	

3.5. Ostala infrastrukturna mreža

Poštanski promet

Na području obuhvata Plana moguć je razvoj poštanskih sadržaja gradnjom novih poštanskih jedinica unutar planiranih građevina sukladno potrebama.

Elektroničke komunikacije

Položaj trasa elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.2. „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektronička komunikacijska infrastruktura*“. Elektroničku komunikacijsku mrežnu infrastrukturu moguće je graditi etapno.

U obuhvatu Plana omogućeno je građenje građevina elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI-a) i njihovo funkcioniranje:

- komutacije - pristupni komutacijski čvorovi,
- EKI za nepokretne korisnike,
- EKI za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova bez korištenja vodova.

Planira se građenje elektroničko komunikacijske mrežne infrastrukture u svim ulicama, te se omogućuje postavljanje potrebnih vanjskih kabinet-ormarića za smještaj opreme elektroničke komunikacijske mreže i uvođenja novih tehnologija čiji se lokacija i izgled definiraju na temelju jedinstvenog uređenja javnog prostora.

Za izgrađenu elektroničku telekomunikacijsku infrastrukturu za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova, planirana je dogradnja, odnosno rekonstrukcija, te eventualno proširenje izgradnjom novih građevina, radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija odnosno potreba novih operatera, vodeći računa o pravu zajedničkog korištenja od strane svih operatera koji posjeduju propisanu dozvolu za pružanje komunikacijskih usluga.

Nova elektronička komunikacijska infrastruktura za pružanje komunikacijskih usluga putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, planirana je postavom na antenskim prihvatima na krovovima izgrađenih građevina, bez detaljnog definiranja lokacija (točkastog označavanja). Treba poštivati načela zajedničkog korištenja od strane svih operatera-koncesionara, gdje god je to moguće.

Mikro bazne stanice i manje antene nije moguće postavljati na pojedinačno zaštićenim odnosno Planom predloženim za zaštitu kulturnim dobrima i njima pripadajućim česticama.

Plinoopskrbni sustav

Položaj plinoopskrbne mreže prikazan je na kartografskom prikazu br. 2.4 „*Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija*“.

Plinoopskrbnu mrežu potrebno je graditi prema posebnim propisima i uvjetima javnopravnih tijela, a postojeću plinoopskrbnu mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.

Razvod plinoopskrbne mreže voditi gdje god je to moguće u zelenom pojasu. Koridori za buduće trase distribucijskog plinovoda planiraju se na površini javne namjene obostrano unutar uličnog profila koridora. Koridor je potrebno dimenzionirati tako da se preporuča u horizontalnom mjerenju ostvariti međusobnu udaljenost plinovoda od ostalih instalacija 1,0 m. Udaljenost plinovoda od zidanih ograda, zgrada i ostalih čvrstih objekata preporuča se 1,0 m. Iznad plinovoda u širini 2,0 m lijevo i desno ne preporuča se sadnja grmolikog raslinja i drveća.

Elektroenergetski sustav

Položaj postojećih i planiranih vodova elektroopskrbe je prikazan na kartografskom prikazu br. 2.3 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektroenergetika“

U obuhvatu ovog Plana planirano je građenje nove distribucijske mreže 10(20) i 0,4 kV te zadržavanje postojeće elektroenergetske mreže na postojećem položaju.

Nove distribucijske dalekovode 10(20) kV potrebno je graditi kao kabelske. Postojeće kabele 10(20) kV moguće je obnavljati, rekonstruirati ili zamijeniti novima u približno istoj trasi.

Minimalne udaljenosti između EE kabela i ostalih infrastrukturnih vodova prilikom paralelnog vođenja te međusobnog križanja utvrđuju se sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Planom je omogućeno građenje novih trafostanica 10(20)/0,4 kV koje nisu prikazane na kartografskom prikazu br. 2.3 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Elektroenergetika“ za potrebe poslovne odnosno široke potrošnje. Uvjet je da transformatorska stanica treba biti jednostruka ili dvostruka, da je izgrađena u sklopu građevina drugih namjena (nije dozvoljena kao samostojeća građevina) i mora imati osiguran kolni pristup ili pravo služnosti puta do površine javne namjene. Nova transformatorska stanica treba biti izgrađena i oblikovana tako da se svojim izgledom i položajem uklapa u cjelokupno uređenje unutar obuhvata Plana.

Planom je omogućeno građenje novih NN kabelskih ormarića koji mogu biti ili samostojeći ili ugradbeni i čija se lokacija i izgled definiraju na temelju jedinstvenog projekta javnog prostora.

Unutar obuhvata ovog Plana planirana je javna rasvjeta uz sve prometnice, kolno-pješačke i pješačke površine, trg, javne zelene površine i parkirališta. Javna rasvjeta mora biti izvedena na sljedeće načine:

- postavljanjem rasvjetnih tijela na stupove koji služe isključivo za javnu rasvjetu,
- postavljanjem rasvjetnih tijela na nosivu čeličnu užad,
- postavljanjem rasvjetnih tijela na pročelja građevina uz suglasnost investitora,
- postavljanjem na javnim površinama na temelju jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

Toplinski sustav

Položaj vrelovoda prikazan je na kartografskom prikazu *br. 2.4 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Plinoopskrbni sustav i toplinska energija“*.

Distribucijsku mrežu potrebno je graditi prema uvjetima javnopravnog tijela za toplinsku energiju, a postojeću mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati.

Distribucijsku mrežu je potrebno voditi ispod pješačkih i zelenih površina.

Obnovljivi izvori energije

Planom se omogućuje građenje i drugih postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje i sl.).

Postrojenja se mogu graditi na građevinama i/ili građevnim česticama u funkciji tih građevina u svim namjenama.

Postrojenja je moguće graditi na površinama javne namjene u skladu s ovim Odredbama za provedbu koje se odnose na infrastrukturne građevine, odnosno uređenje površina javne namjene (solarne klupe, solarne nadstrešnice i dr.).

Vodnogospodarski sustav

Planom se omogućuje građenje:

- vodoopskrbnog sustava,
- sustava odvodnje otpadnih voda.

Vodoopskrbni sustav

Vodoopskrbna mreža je prikazana na kartografskom prikazu *br. 2.5 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav“*.

Vodoopskrbnu mrežu (cjevovode, vodovodne priključke, zasunska okna, česme i dr.) potrebno je graditi sukladno posebnim propisima i zahtjevima javnog isporučitelja vodne usluge, a postojeću mrežu moguće je prema potrebi rekonstruirati. Vodoopskrbnu mrežu moguće je graditi etapno. Na mjestima račvanja potrebno je graditi zasunska okna. Hidrantsku mrežu je potrebno graditi sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara.

Sustav odvodnje otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda je prikazana na kartografskom prikazu *br. 2.5 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski sustav“*.

Odvodnja otpadnih voda je mješoviti sustav odvodnje u sklopu kojega se zajedno prikupljaju oborinske i sanitarno-potrošne vode.

U okviru sustava za odvodnju otpadnih voda u obuhvatu Plana omogućuje se održavanje i rekonstrukcija postojećih te građenje novih kanala za odvodnju otpadnih voda.

Sve otpadne vode prije ispuštanja u prijemnik moraju se pročistiti sukladno posebnim propisima.

Sustav odvodnje se mora graditi kao vodonepropustan, a za ispuštanje otpadnih voda, potrebno je ishoditi suglasnost nadležnog tijela.

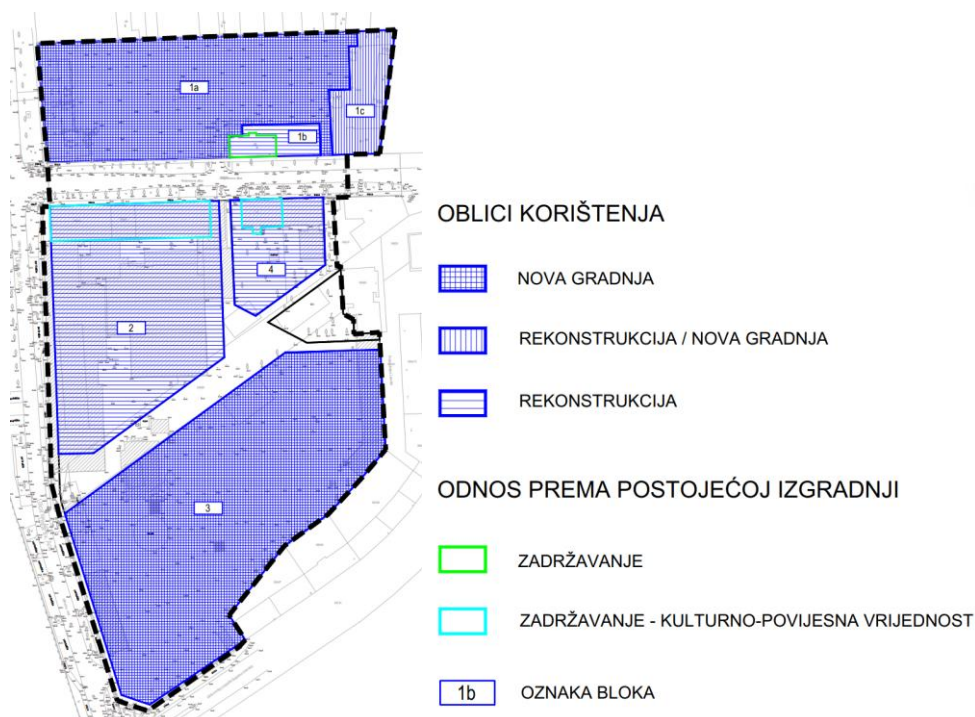
Položaj planiranih cjevovoda je orijentacijski i mogu se smještati unutar koridora na način da ne remete osnovni koncept i omogućuju prolaz ostalih instalacija.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Ovim Planom su razgraničeni oblici korištenja za pripadajuće površine (po blokovima), i to:

- BLOK 1
 - dio bloka oznake 1a - nova gradnja
 - dio bloka oznake 1b - rekonstrukcija
 - dio bloka oznake 1c - nova gradnja/rekonstrukcija
- BLOK 2 - rekonstrukcija
- BLOK 3 - nova gradnja
- BLOK 4 - rekonstrukcija



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4.1 „Način i uvjeti gradnje - Oblici korištenja, Odnos prema postojećoj izgradnji“

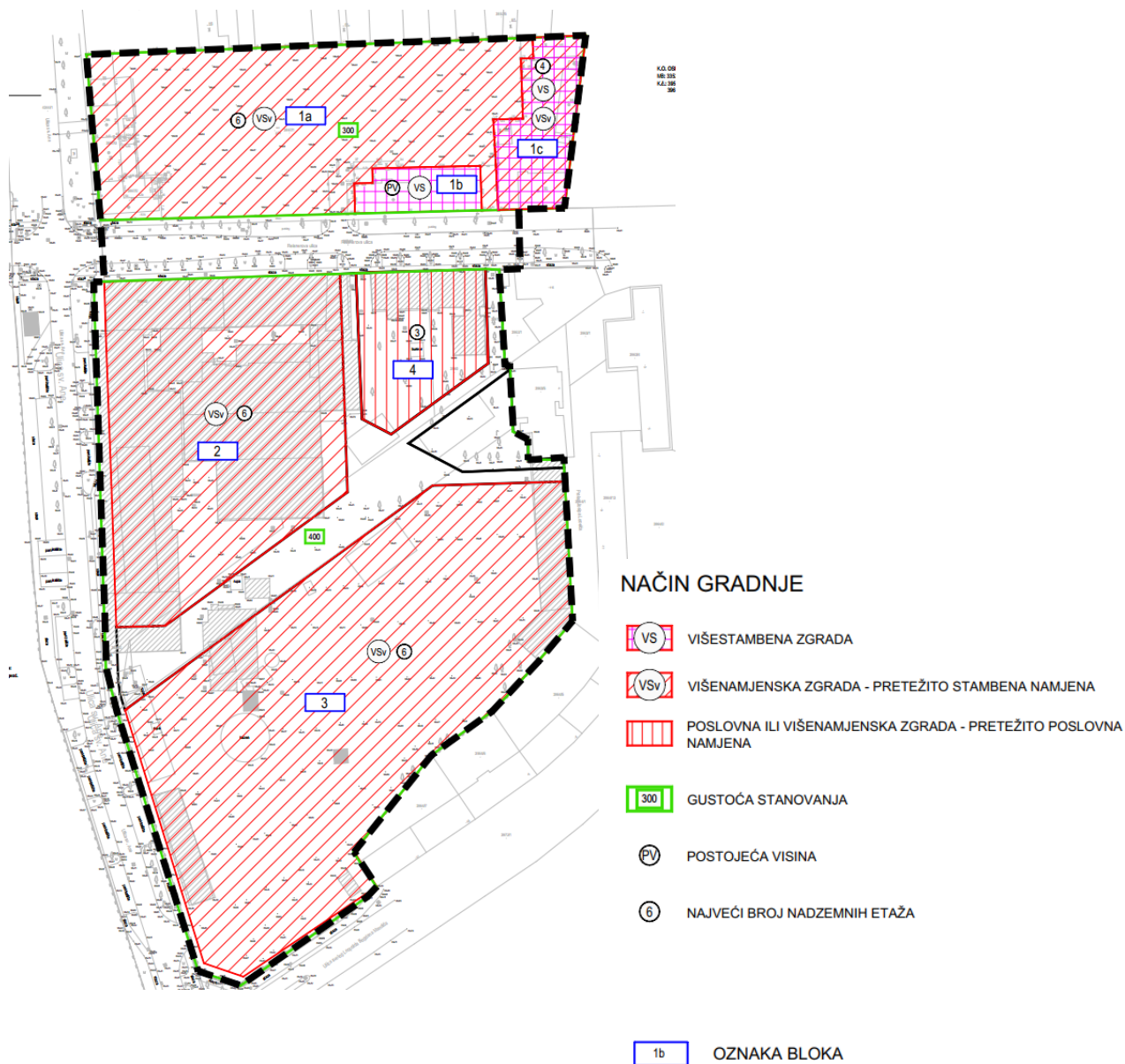
OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Blok 1 se dijeli na tri podcjeline odnosno građevne čestice oznaka 1a, 1b i 1c.

Blokovi 2, 3 i 4 predstavljaju jednu građevnu česticu svaki.

NAMJENA GRAĐEVINE

Ovim Planom određena su područja gradnje prema vrstama građevina.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4.3 „Način i uvjeti gradnje - Način gradnje“

Višestambene zgrade (VS) - zgrade s više od tri stana.

Višenamjenske zgrade (VSv) - zgrade s više od tri stana i sa samostalnim uporabnim jedinicama ostalih dozvoljenih namjena. Ostale dozvoljene namjene u višenamjenskoj zgradi osim stambene koja mora biti pretežita namjena su gospodarska (tihe i čiste djelatnosti), javna i društvena te sportsko-rekreacijska, uz uvjet da stambena namjena ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini zgrade.

Čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene su:

- uredi i kancelarije,
- uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, te u podzemnim etažama servisiranje i održavanje (pranje) vozila,
- zanatske proizvodne djelatnosti, osim radionica za obradu metala i/ili drveta,
- trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala koji ne služi za završne radove u građevinarstvu,
- ugostiteljski sadržaji osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba.

Prostori javne i društvene namjene su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne, vjerske namjene i sl.

Prostori ili površine sportsko-rekreacijske namjene su svi zatvoreni i otvoreni prostori namijenjeni sportskim i rekreativnim aktivnostima.

Poslovne zgrade - građevine uredske, uslužne i trgovačke namjene.

U višenamjenskoj zgradi (građevine s više namjena uz pretežitost poslovne namjene) su osim poslovne namjene (uredske, uslužne i trgovačke) dozvoljene ostale namjene (javna i društvena, sportsko-rekreacijska) uz uvjet da poslovna namjena ima najveći udio u građevinskoj (bruto) površini zgrade.

Prostori javne i društvene namjene su upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne, vjerske namjene i sl.

Prostori ili površine sportsko-rekreacijske namjene su svi zatvoreni i otvoreni prostori namijenjeni sportskim i rekreativnim aktivnostima.

VELIČINA I SMJEŠTAJ GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

• Dio bloka 1 oznake 1a i 1c; blokovi 2 i 3 – Opći uvjeti

Veličina i smještaj višestambenih zgrada (VS) ili višenamjenskih zgrada (VSv) na građevnoj čestici određeni su na sljedeći način:

- Na građevnoj čestici dopušteno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (višestambenu ili višenamjensku zgradu ovisno o uvjetima za pojedini blok).
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6.
- Koeficijent izgrađenosti (kig) jedne ili više podzemnih etaža kada se u njima nalazi garaža s pratećim sadržajima (rampe, instalacijski prostori, spremišta, stubišta, liftovi i sl.) može iznositi 1,0 i to samo u slučaju kada su svi konstruktivni dijelovi garaže ispod uređene kote okolnog terena i kada je završni gornji vidljivi sloj stropa garaže uređen elementima uobičajenog uređenja okućnice (staze, interna prometnica, parkiralište, popločenja, travnjaci i ostalo zelenilo i sl.). U konstruktivne dijelove garaže ne računaju se nadstrešnice ulaznih rampi, ventilacijski otvori, odzračnici za zračenje i sl. U ostalim slučajevima koeficijent izgrađenosti (kig) jedne ili više podzemnih etaža iznosi najviše 0,6.
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,0, osim za građevnu česticu u dijelu bloka 1 oznake 1c, za koju najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 2,0. Navedeni koeficijenti iskoristivosti se mogu uvećati za vrijednost podzemnih etaža ukoliko se podzemne etaže koriste za smještaj vozila.
- Zgrada može imati najviše 6 nadzemnih etaža (P+5), osim zgrade u dijelu bloka 1 oznake 1c, koja može imati najviše 4 nadzemne etaže (P+3). Broj podrumskih etaža nije ograničen.
- Najveća visina zgrade iznosi 20,0 m uz ulično pročelje mjereno od najniže kote uređenog terena, osim za zgradu u dijelu bloka 1 oznake 1c, čija najveća visina iznosi 13,5 m. Najveća ukupna visina zgrade se ne određuje.
- Dopušta se smještaj sustava instalacija na ravnom prohodnom krovu koji se ne računa u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Pristup ravnom prohodnom krovu omogućava se preko vertikalne komunikacije (stubište, lift i sl.) koja može biti smještena u zatvorenom dijelu građevine max. površine 25 m² čiji volumen se ne računa u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Cjelokupni prostor instalacija mora se obodno ograditi materijalom koji ima akustično izolirajuća svojstva, a udaljenost takve ograde od ruba građevine minimalno je jednaka njezinoj visini.
- Regulacijska linija, obvezni građevinski pravac, te min. udaljenost etaže prizemlja od regulacijske linije (uvlačenje etaže prizemlja) označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“. Ucrtan obvezni građevinski pravac se odnosi na sve nadzemne etaže osim prizemlja. U slučaju kada uz obvezni građevinski pravac nije označena min. udaljenost prizemlja od regulacijske linije (uvlačenje etaže prizemlja), dozvoljeno je etažu prizemlja smjestiti na obvezni građevinski pravac ili je uvući najviše 2,0 m uz uvjet da uvlačenje prizemlja nije dozvoljeno na dijelu građevina koje su ovim Planom određene za zadržavanje.
- U slučaju uvlačenja etaže prizemlja do 2,0 m od regulacijske linije, uvlačenje mora biti izvedeno konzolno. U slučaju uvlačenja etaže prizemlja više od 2,0 m od regulacijske linije, uvlačenje može biti izvedeno konzolno ili kao kolonada (između regulacijske linije i pročelja uvučenog prizemlja dopušta se postavljanje nosivih konstruktivnih elemenata (stupova i sl.)).

- Udaljenosti građevine na građevnoj čestici od međa, istaci i strehe detaljno su određeni odredbama za provedbu.

Dio bloka 1 oznake 1a - dodatni uvjeti

- Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici.
- Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

Dio bloka 1 oznake 1c - dodatni uvjeti

- Dozvoljeno je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici.
- U slučaju gradnje nove višestambene ili višenamjenske zgrade nije dozvoljena gradnja pomoćnih građevina. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

Blok 2 - dodatni uvjeti

- Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici osim dijela bivše proizvodne građevine uz Reisnerovu ulicu (građevina za zadržavanje).
- Obvezno je zadržati postojeću visinu, postojeću ukupnu visinu i postojeći broj nadzemnih etaža bivše proizvodne građevine uz Reisnerovu ulicu (građevina za zadržavanje), u dijelu nad kojim je izgrađen kosi krov, a sve ostale dogradnje i nadogradnje (uključujući i dio građevine određen za zadržavanje iznad kojeg nije izgrađen kosi krov) moraju biti u skladu s uvjetima za visinu i broj nadzemnih etaža iz općih uvjeta.
- Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

Blok 3 - dodatni uvjeti

- Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici.
- Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji uključujući garažne prostore smještaju se unutar građevine osnovne namjene.

• Dio bloka 1 oznake 1b

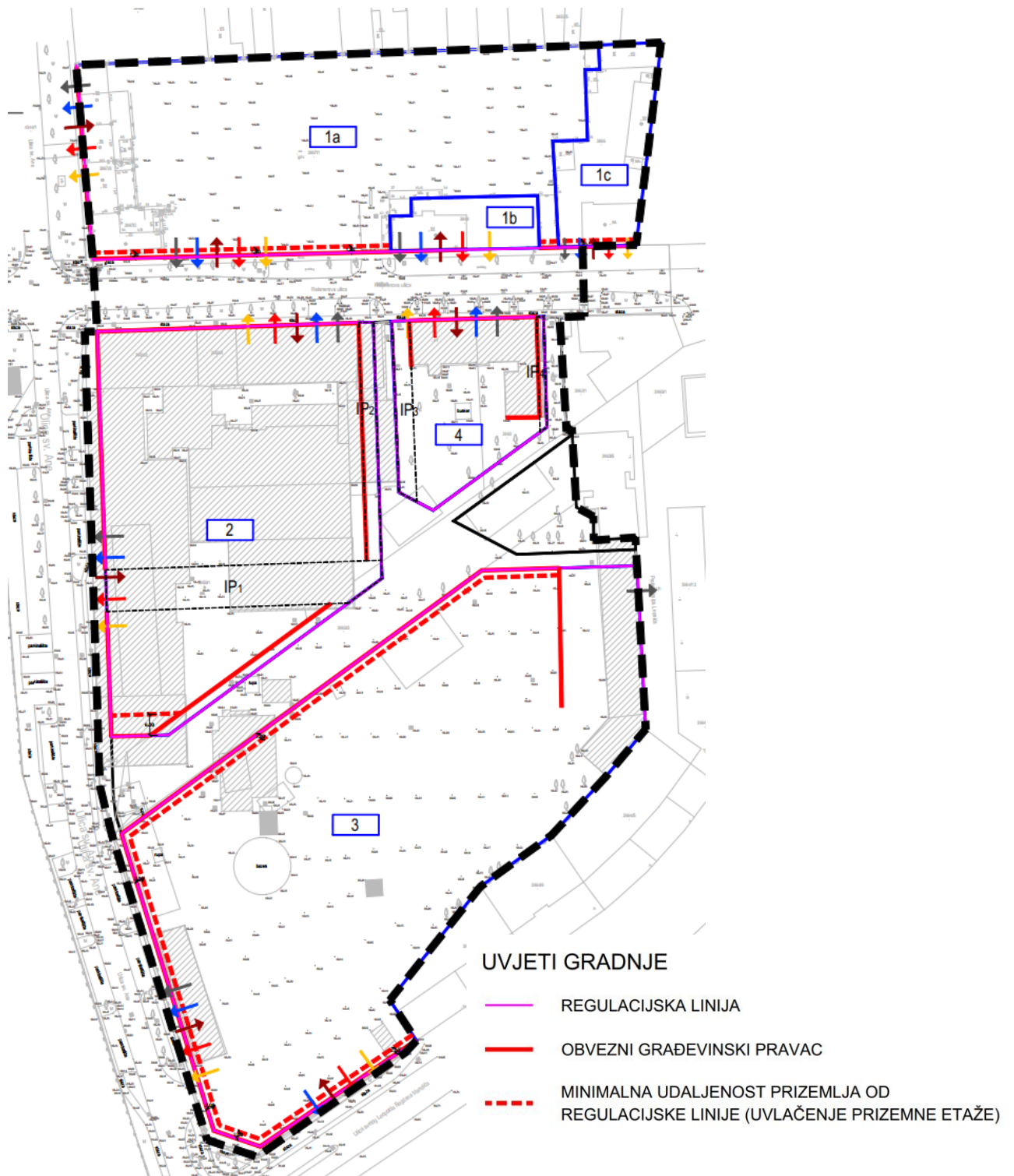
Na građevnoj čestici dozvoljena je rekonstrukcija i sanacija bez mogućnosti prenamjene postojeće višestambene zgrade na način da se građevina osnovne namjene zadržava u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti dogradnje i/ili nadogradnje. Nije dozvoljeno rušenje građevine osnovne namjene ili njenih dijelova izuzev dijelova koji se nalaze na susjednim građevnim česticama. Postojeće pomoćne građevine mogu se rekonstruirati isključivo u postojećim tlocrtnim i visinskim gabaritima bez mogućnosti

prenamjene.

- Ukoliko na zidu postojeće građevine uz među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m od međe postoje legalno izgrađeni otvori isti se prilikom gradnje uz među na susjednoj građevnoj čestici moraju zaštititi na način da se izvede svjetlarnik za 10 cm širi od otvora sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi najmanje 3,0 m, a 1,0 m ako se radi o kopilitu, lexanu ili staklenoj opeci.
- Regulacijska linija i obvezni građevinski pravac označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“.
- Na građevnoj čestici nije dozvoljena gradnja novih pomoćnih građevina.
- Dozvoljeno je uklanjanje svih pomoćnih građevina na građevnoj čestici.

- **Blok 4**

- Na građevnoj čestici dozvoljeno je graditi jednu građevinu osnovne namjene (poslovnu ili višenamjensku zgradu s pretežito poslovnom namjenom).
- Na građevnoj čestici nije dozvoljeno graditi pomoćne građevine. Pomoćni i prateći sadržaji smještaju se unutar građevine osnovne namjene.
- Planirano je uklanjanje svih zatečenih građevina na građevnoj čestici osim dijela upravne zgrade uz Reisnerovu ulicu (građevina za zadržavanje).
- Najveći dozvoljeni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,4.
- Najveći dozvoljeni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 1,6.
- Građevina može imati najviše 3 nadzemne etaže (P+2) i 1 podzemnu etažu koja nije namijenjena smještaju vozila. Dozvoljena je gradnja tehničke etaže koja se ne računa u propisani broj etaža. Iznimno, obvezno je zadržavanje postojećeg broja nadzemnih etaža na izvornom dijelu bivše upravne zgrade (građevina za zadržavanje).
- Na izvornom dijelu bivše upravne zgrade koji se zadržava su visina i ukupna visina građevine postojeće. Najveća ukupna visina dograđenog dijela građevine jednaka je postojećoj visini građevine bivše upravne zgrade koja se zadržava.
- Dopušta se smještaj sustava instalacija na ravnom prohodnom krovu koji se ne računa u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Pristup ravnom prohodnom krovu omogućava se preko vertikalne komunikacije (stubište, lift i sl.) koja može biti smještena u zatvorenom dijelu građevine max. površine 25 m² čiji volumen se ne računa u propisani broj etaža niti u ukupnu visinu građevine. Cjelokupni prostor instalacija mora se obodno i po ukupnoj visini instalacija ograditi materijalom koji ima akustično izolirajuća svojstva, a udaljenost takve ograde od ruba građevine minimalno je jednaka njezinoj visini.
- Regulacijska linija i obvezni građevinski pravac označeni su na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“

OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

• Dio bloka 1 oznake 1a i 1c; blokovi 2 i 3 – Opći uvjeti

- Odredbama za provedbu su detaljno određeni uvjeti vezani na razmještaj otvora i sl.
- Arhitektonsko oblikovanje građevine, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti primjereni ambijentalnim vrijednostima sredine u kojoj se grade.

Dio bloka 1 oznake 1a – dodatni uvjeti

- Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov),
- U slučaju da se uz među, ali na građevnoj čestici, nalaze postojeći konzolni istaci (balkon, streha i sl.) koji su pripadajući dio građevine sa susjedne građevne čestice, građevina se mora odmaknuti od tih konzolnih istaka najmanje 1,5 m.

Dio bloka 1 oznake 1c - dodatni uvjet

- Obvezna je gradnja ravnog krova u slučaju gradnje nove zgrade. Kod rekonstrukcije građevine, dozvoljeno je zadržavanje kosog krova građevine uz Reisnerovu ulicu ako se ne povećava broj etaža na tom dijelu građevine, dok je na ostalim dograđenim dijelovima građevine kao i ako se nadograđuje građevina uz Reisnerovu ulicu obvezna gradnja ravnog krova. Ravni krov može biti izgrađen i kao zeleni krov.

Blok 2 - dodatni uvjeti

- Potrebno je izraditi projekt obnove uličnih pročelja bivše proizvodne zgrade uz zadržavanje izvornog izgleda i materijala prozora i fasadnih površina. Dozvoljena je, u skladu s uvjetima nadležnog Konzervatorskog odjela u Osijeku, gradnja jednog kolnog pristupa, od ukupno dva dozvoljena, u podzemnu etažu na pročelju građevine prema Reisnerovoj ulici (na istočnom dijelu) kako bi se omogućio ulaz u garažu.
- Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov) uz sljedeće iznimke:
 - na dijelu bivše proizvodne zgrade uz Reisnerovu ulicu (građevina za zadržavanje), ali samo u dijelu nad kojim je izgrađen kosi krov, obvezno je zadržavanje kosog krova,
 - na dijelu građevine između Aleje žigica i interne pješačke površine (IP₁) dozvoljena je osim ravnog i gradnja jednostrešnog kosog krova maksimalnog nagiba na do 25°.

Blok 3 – dodatni uvjet

- Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov).

• Dio bloka 1 oznake 1b

Postojeća višestambena zgrada (građevina osnovne namjene) je važan element u očuvanju ambijenta Reisnerove ulice. Ulično pročelje ima oštećenu arhitektonsku profilaciju te se preporuča izrada projekta obnove pročelja na temelju izvornog nacрта po kojem je građevina izgrađena.

- **Blok 4**

- Za izvorni dio bivše upravne zgrade koji se zadržava je potrebno izraditi projekt obnove pročelja.
- Obvezna je gradnja ravnog krova (koji može biti izgrađen i kao zeleni krov) osim na izvornom dijelu bivše upravne zgrade čiji je kosi krov potrebno zadržati.

NAČIN PRIKLJUČENJA GRAĐEVNIH ČESTICA NA PROMETNU I KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Uvjeti i kriteriji priključenja građevnih čestica na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu, određeni su točkom 5. „Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne i ostale infrastrukture s pripadajućim građevinama i površinama“ Odredbi za provedbu te prikazani na odgovarajućim kartografskim prikazima. Priključivanje građevine na prometnu i ostalu infrastrukturu (priključenje na vodoopskrbu, odvodnju, elektroopskrbu i EKI) na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje – Uvjeti gradnje“ prikazani su orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija priključka odrediti u skladu s detaljnijom projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

Uvjeti gradnje kolnih prilaza na građevne čestice detaljno su određeni za svaki pojedini blok na sljedeći način:

Dio bloka 1 oznake 1a

Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi najviše 6,0 m. Moguće je izvesti kolne pristupe jedan pored drugoga. Zbog omogućavanja zadržavanja postojećeg visokog zelenila (drveća) u Ulici Sv. Ane moguće je kolne trake istog kolnog pristupa međusobno razdvojiti na način da svaka kolna traka ima širinu najviše 3,0 m.

Dio bloka 1 oznake 1b

Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu najveće širine 5,0 m. Građevna čestica je priključena na ostalu infrastrukturu.

Dio bloka 1 oznake 1c

Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu najveće širine 6,0 m. Građevna čestica je priključena na prometnu površinu i ostalu infrastrukturu.

Blok 2

Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi najviše 6,0 m. Dozvoljeno je iz Reisnerove ulice izvesti kolni pristup kroz prizemni dio postojeće bivše proizvodne građevine na njezinom istočnom dijelu uz obveznu rekonstrukciju Reisnerove ulice izgradnjom trake lijevog skretača za spoj na taj kolni pristup.

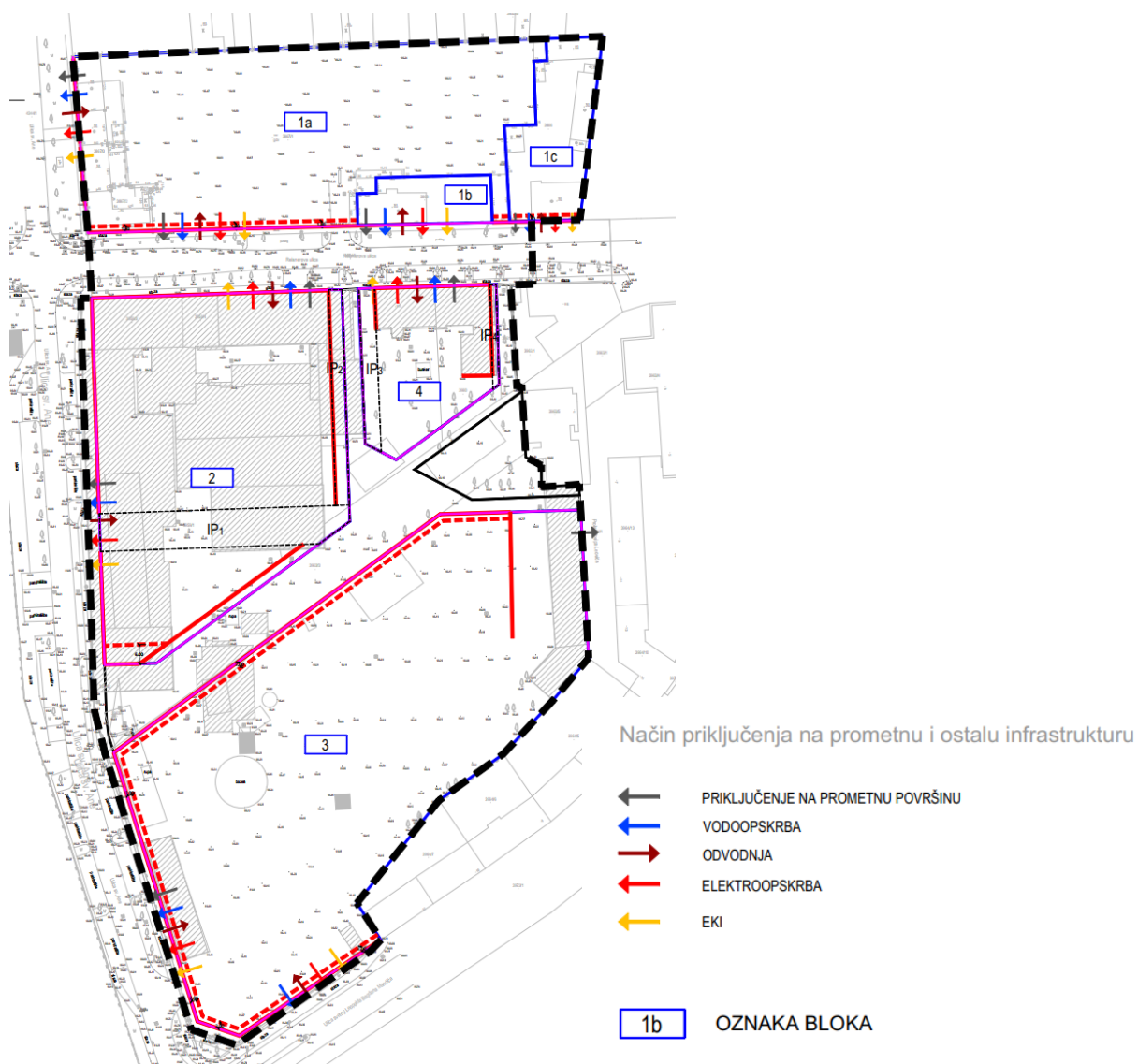
Zbog omogućavanja zadržavanja postojećeg visokog zelenila (drveća) u Ulici Sv. Ane moguće je kolne trake istog kolnog pristupa međusobno razdvojiti na način da svaka kolna traka ima širinu najviše 3,0 m.

Blok 3

Dozvoljena su najviše dva kolna pristupa na građevnu česticu. Širina pojedinog kolnog pristupa iznosi max. 6,0 m.

Blok 4

Dozvoljen je jedan kolni pristup na građevnu česticu širine najviše 6,0 m.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“

UREĐENJE GRAĐEVNE ČESTICE

Planom su određeni detaljni uvjeti uređenja svake pojedine građevne čestice s obzirom na njezinu namjenu, poziciju unutar obuhvata Plana, a u nastavku su izdvojene najznačajnije:

- **Dio bloka 1 oznake 1a i 1c; blokovi 2 i 3 – Opći uvjeti**

- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, internih parkirališnih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana te uređivanje ili gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene.
- Na internim pješačkim površinama dozvoljeno je uređenje zelenih površina, drvoreda, postavljanje urbane opreme, skulptura, umjetničkih instalacija i sl. elemenata uređenja prostora.
- Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno. U ozelenjeni dio građevne čestice ne mogu se računavati dijelovi zelenih površina koji su uži od 0,5 m i/ili manji od 4,0 m². Iznimno, kod rekonstrukcije postojeće građevine u dijelu bloka 1 oznake 1c, ako je površina ozelenjenog dijela građevne čestice manja od propisane može se zadržati, ali se ne smije smanjivati.
- Na građevnoj čestici, od zatvorenih i otvorenih (loggie, balkoni, terase i sl.) stambenih prostora smještenih u prizemlju višestambene ili višenamjenske zgrade (ne odnosi se na komunikacijske prostore do stambenih jedinica) na udaljenosti do 5,0 m nije dozvoljen smještaj internih prometnica i internih parkirališnih mjesta. Površina uz navedene stambene prostore najmanje širine 3,0 m se mora urediti kao hortikulturno uređena zelena površina, osim ako zgrada nije smještena na regulacijskoj liniji ili je od nje udaljena manje od 3,0 m. Na navedenoj zelenoj površini moguće je osigurati samo pješački pristup max. širine 1,2 m do stambenog prostora u prizemlju koji graniči s tom površinom.
- Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici obvezno je osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
- Odvodnja se mora riješiti na vlastitu građevnu česticu.

- **Dio bloka 1 oznake 1a – dodatni uvjeti**

- Neposredno uz dvorišnu među građevne čestice mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno.

- **Dio bloka 1 oznake 1c – dodatni uvjet**

- U slučaju gradnje nove građevine ili rekonstrukcije (prenamjene) postojeće građevine, neposredno uz dvorišnu među građevne čestice mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno.

Blok 2 – dodatni uvjeti

- Na građevnoj čestici obvezno je uređenje dviju internih pješačkih površina:
 - Interna pješačka površina (IP₁) - spoj Ulice Sv. Ane i kolno-pješačke površine Aleje žigica
Iznad interne pješačke površine dozvoljena je gradnja dijela višenamjenske zgrade (zatvoreni i/ili otvoreni spoj koji je na svakoj od dopuštenih etaža max. širine 15,0 m) koji povezuje sjeverni i južni dio iste zgrade na razini etaža od 1. do 5. kata. Navedeni spojni dio građevine mora biti uvučen min. 10,0 m od regulacijske linije uz Ulicu Sv. Ane i min. 20,0 m od regulacijske linije uz kolno-pješačku površinu Aleje žigica na istočnom dijelu građevne čestice. Pozicija interne pješačke površine je ucrtana orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom. U slučaju translatacije pješačke površine sjevernije ili južnije u odnosu na ucrtanu površinu potrebno je prilagoditi prekide obveznog građevinskog pravca uz Ulicu Sv. Ane i uz kolno-pješačku površinu Aleje žigica navedenom pomaku.
 - Interna pješačka površina (IP₂) - spoj Reisnerove ulice i kolno-pješačke površine Aleje žigica uz istočnu među
Širina pješačke površine odgovara udaljenosti obveznog građevinskog pravca od regulacijske linije na istočnoj međi građevne čestice. Pozicija pješačke površine je ucrtana orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom.
- Unutar građevne čestice moguće je postavljati ograde visine do 2,0 m, a uz međe prema javnim površinama i prema internim pješačkim površinama (IP₁) i (IP₂), nije dozvoljeno podizati ograde. Ograda može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.

Blok 3 – dodatni uvjeti

- u dvorišnom dijelu građevne čestice obvezno je uređenje interne prometnice min. širine 6,0 m i min. 60 dodatnih PM koja se ne ubrajaju u obvezni broj PM za građevinu na ovoj građevnoj čestici. Na istočnoj granici građevne čestice u cijeloj dužini moguće je izvesti kolni kontakt između dodatnih PM s Prolazom J. Leovića. S građevne čestice je potrebno omogućiti kolne pristupe (pravo služnosti prolaza i provoza) na stražnje dvorišne dijelove susjednih građevnih čestica uz jugoistočnu među (čestice uz Ulicu Sv. L. B. Mandića). Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri u odnosu na formiranje interne prometnice, parkirališnih površina i kolnih pristupa na susjedne čestice zadržati postojeće visoko zelenilo (drveće) na jugoistočnom dijelu građevne čestice. Interna prometnica mora povezati Ulicu Sv. Ane i Prolaz J. Leovića.
- Neposredno uz dvorišnu među građevne čestice i unutar nje mogu se podizati ograde visine do 2,0 m, dok prema javnim površinama podizanje ograde nije dozvoljeno, Ograda može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.

- **Dio bloka 1 oznake 1b**

- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, internih parkirališnih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana te uređivanje ili gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene uz uvjet očuvanja visokog zelenila (drveća) u vrtu na istočnom dvorišnom dijelu građevne čestice koji je važan element u očuvanju ambijenta Reisnerove ulice. Na kartografskom prikazu br. 3.1 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja“ označena je površina obveznog zadržavanja vrta - ozelenjavanja dijela građevne čestice (Zz1). Površina i oblik vrta su orijentacijski (shematski), oblik može biti drugačiji, površina ne može biti manja od 30% površine građevne čestice te mora biti hortikulturno uređena i dostupna za održavanje.
- Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici obvezno je osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
- Odvodnja oborinskih voda s krovnih ploha građevine mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici bez obzira na smjer pada krovnih ploha.
- Neposredno uz dvorišne međe građevne čestice i uz među prema javnoj površini mogu se podizati ograde visine do 2,0 m. Ograda prema javnoj prometnoj površini može imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.

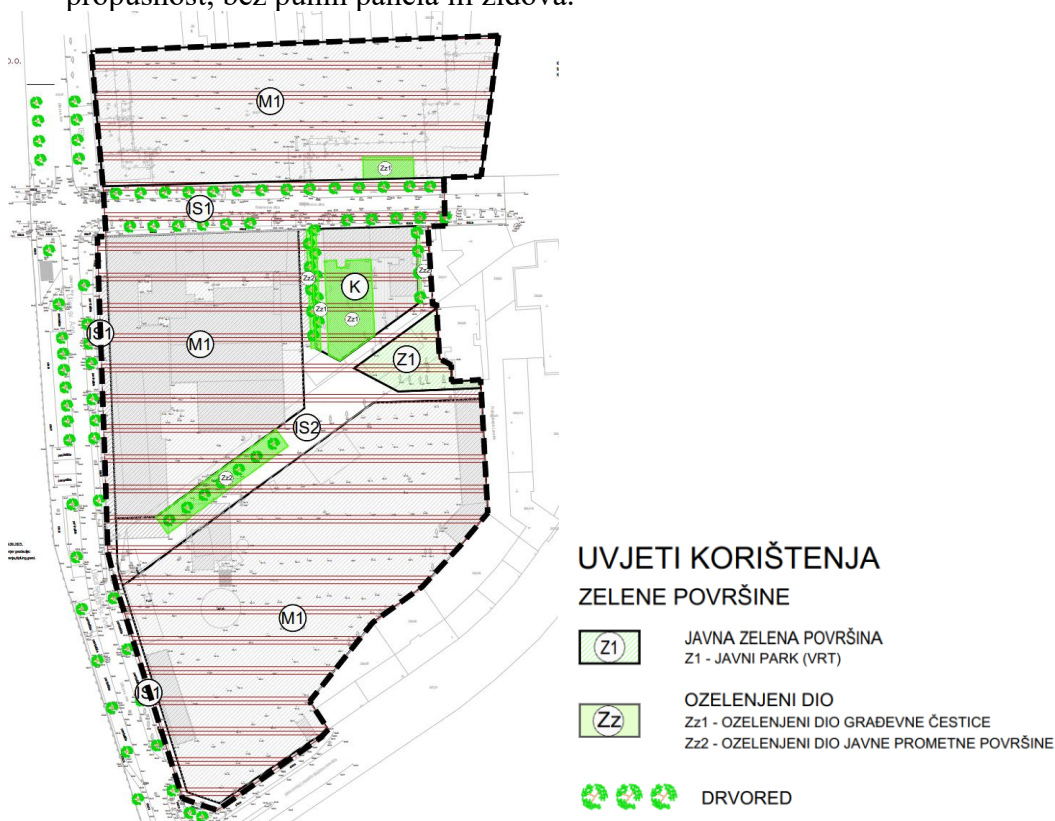
- **Blok 4**

- Na građevnoj čestici je dozvoljeno uređivanje zelenih površina, gradnja internih kolnih, kolno-pješačkih i pješačkih površina, pergola, konstrukcija za pridržavanje biljaka, fontana, uređivanje i gradnja ostalih površina i elemenata uređenja u funkciji građevine osnovne namjene te postavljanje urbane opreme (klupe, koševi za smeće, reklamne ploče i sl.).
- Ukupna zelena površina ne može biti manja od 40% površine građevne čestice te mora biti hortikulturno uređena. U ozelenjeni dio građevne čestice ne mogu se uračunavati dijelovi zelenih površina koji su uži od 0,5 m i/ili manji od 4,0 m².
- Na kartografskom prikazu br. 3.1 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja“ označene su sljedeće dvije površine obveznog ozelenjavanja (Zz1):
 - vrt koji mora biti smješten u središnjem i južnom dvorišnom dijelu građevne čestice. Potrebno je izraditi projekt uređenja vrta.
 - zelena površina s drvoredom, na zapadnom rubnom dijelu građevne čestice, u sklopu obvezne interne pješačke površine (IP₃),

Površine (Zz1) su orijentacijske (shematske), mogu poprimiti drugačiji geometrijski oblik, ali moraju zadržati veličinu ucrtane površine ili mogu biti veće. Površina (Zz1) s drvoredom na zapadnom dijelu građevne čestice može osim cjelovite površine biti

podijeljena na više dijelova, ali i u tom slučaju ukupna površina svih dijelova mora biti jednaka ucrtanoj površini ili veća.

- Na građevnoj čestici obvezno je uređenje internih pješačkih površina koje su označene na kartografskom prikazu br. 4.2 „Način i uvjeti gradnje - Uvjeti gradnje“. Zapadna interna pješačka površina (IP₃) je ucrtana orijentacijski (shematski) te će se točna pozicija i površina odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom uz uvjet da mora biti smještena na zapadnom dijelu građevne čestice te mora povezati Reiserovu ulicu sa kolno-pješačkom površinom Alejom žigica na južnoj međi. Istočna interna pješačka površina (IP₄) mora se protezati cijelom dužinom istočne međe građevne čestice u širini od 2,0 m i mora činiti cjelinu s uređenjem susjedne javne površine. Dozvoljeno je uređenje dodatnih internih pješačkih površina na građevnoj čestici. Na internim pješačkim površinama dozvoljeno je uređenje zelenih površina, drvoreda, postavljanje urbane opreme, skulptura, umjetničkih instalacija i sl. elemenata uređenja prostora.
- Unutar prizemlja građevine i/ili na građevnoj čestici je obvezno osigurati prostor ili površinu za tipske kante/kontejnere za otpad. Ukoliko se osigurava površina na građevnoj čestici, mora biti ograđena sa svih strana neprozirnom ogradom visine 1,8 m te od regulacijske linije udaljena min. 3,0 m.
- Nije dozvoljeno podizati ograde uz međe prema javnim površinama i internim pješačkim površinama (IP₃) i (IP₄). Unutar građevne čestice moguće je podizati ograde koje mogu imati neprovidni (puni) dio maksimalne visine do 60 cm, mjereno od konačno uređenog i zaravnatog terena uz ogradu, dok dio ograde iznad te visine mora biti providan ili izveden kao zelena ograda (živica), odnosno od materijala koji omogućuju vizualnu propusnost, bez punih panela ili zidova.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 3.1 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja“

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina i ambijentalnih cjelina

Prirodna baština

Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih dijelova prirodne baštine.

Ekološka mreža

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan područja ekološke mreže.

Kulturna baština

Za potrebe izrade ovog Plana izrađen je Elaborat valorizacije postojećeg stanja - kompleksa bivše tvornice žigica Drava Osijek (Branko Urban, Marko Grgur Ivanković, Iva Vinkešević, Našice, 2025.) na koji je ishođena suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela u Osijeku (KLASA: 612-08/25-01/2284; URBROJ: 532-05-07/5-25-03 od 23.10.2025.).

Obuhvat Plana se većim dijelom nalazi unutar zaštićenog kulturnog dobra - kulturno povijesne cjeline grada Osijeka (Z-4341) - zone C.

Na području obuhvata Plana, kulturna dobra (civilne građevine) predložena ovim Planom za zaštitu su:

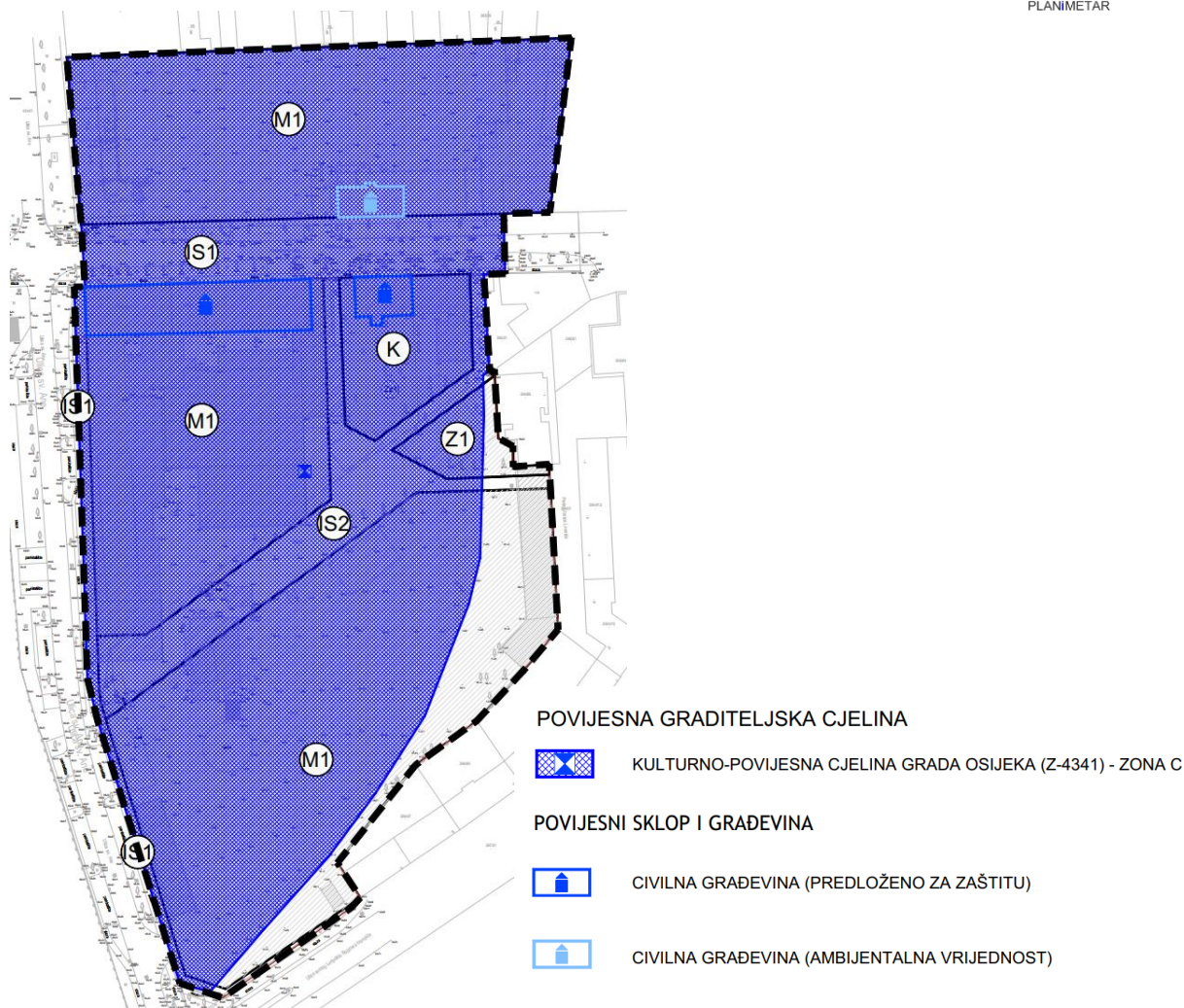
- Upravna zgrada bivšeg kompleksa tvornice žigica (Reisnerova ulica 117),
- Proizvodna zgrada bivšeg kompleksa tvornice žigice (južna strana Reisnerove ulice).

Na području obuhvata Plana, kulturno dobro (civilna građevina) ambijentalne vrijednosti je:

- Stambena zgrada (Resinerova ulica 80).

Unutar zaštićene povijesno - urbanističke cjeline i na pojedinačno zaštićenim građevinama odnosno građevinama predloženim za zaštitu s pripadajućim građevnim česticama, kao i njihovoj neposrednoj blizini, ne mogu se poduzimati nikakvi radovi niti mijenjati namjena građevine bez prethodnog odobrenja nadležnog Konzervatorskog odjela u Osijeku.

Ukoliko bi se na području obuhvata Plana, prilikom izvođenja građevinskih ili drugih zemljanih radova, otkrilo arheološko nalazište ili nalazi, osoba koja izvodi radove, dužna je iste prekinuti te, bez odlaganja, obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel u Osijeku kako bi se, sukladno odredbama posebnog propisa, poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalazišta ili nalaza.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 3.2 „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uređenje i zaštita površina“

3.7. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

3.7.1. Postupanje s otpadom

Na području obuhvata ovog Plana omogućuje se organizirano prikupljanje i odvoženje komunalnog otpada.

Na površinama javne namjene unutar obuhvata ovog Plana dozvoljeno je postavljanje komunalnih/tipskih spremnika za skupljanje otpada čiji se položaj i oblikovanje definiraju temeljem jedinstvenog projekta uređenja javnog prostora.

3.7.2. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

U obuhvatu Plana ne dopušta se razvoj djelatnosti koje ugrožavaju zdravlje ljudi i štetno djeluju na okoliš.

Organizacija i namjena površina određena ovim Planom predviđena je integralno s planiranjem sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provodit će se sukladno Programu zaštite okoliša za područje Županije i grada Osijeka.

Intervencije u zaštiti okoliša provodit će se sukladno Planu intervencija u zaštiti okoliša za područje Županije. Plan je utvrdio vrste rizika i opasnosti, postupak i mjere za ublažavanje i uklanjanje neposrednih posljedica štetnih za okoliš, subjekte za provedbu mjera te odgovornost i ovlaštenja u svezi s provedbom.

Obvezno je provođenje mjera zaštite voda od onečišćenja tijekom priprema i čišćenja terena.

Obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš i ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš određena je za zahvate utvrđene posebnim propisom.

Za područja većeg intenziteta buke od dozvoljenog posebnim propisima potrebno je provoditi mjere zaštite od buke sukladno uvjetima i obilježjima područja (tehnička izolacija od buke, zelene i druge zaštite uz prometnice i sl.).

3.7.3. Mjere i uvjeti zaštite od velikih nesreća

3.7.2.1. Potres, poplava i požar

Prilikom svih intervencija u prostoru obvezno je koristiti odredbe posebnih propisa koji se odnose na zaštitu od požara.

Sukladno posebnim propisima potrebno je ishoditi suglasnost nadležne Policijske uprave za mjere zaštite od požara primijenjene projektnom dokumentacijom za zahvate u prostoru na građevinama, određenim prema posebnom propisu.

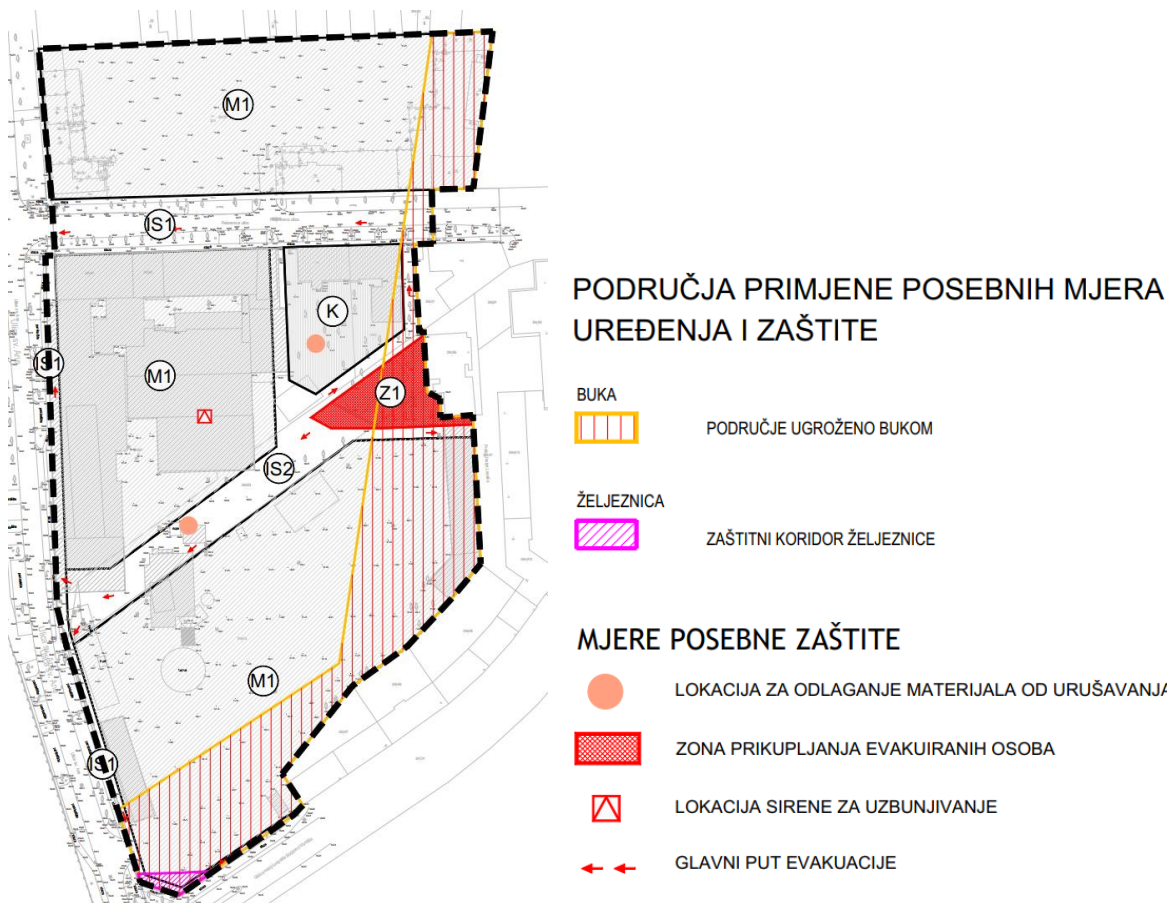
Radi omogućavanja gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, kao i mogućnosti spašavanja osoba iz građevine, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje vodoopskrbnih mreža, potrebno je planirati hidrantsku mrežu.

Planom su predviđene sljedeće mjere zaštite od požara, poplava i potresa:

- mogućnosti evakuacije i spašavanja ljudi i imovine (na kartografskom prikazu br. 3.3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Mjere posebne zaštite“ određene su lokacije za odlaganje materijala od urušavanja, zona prikupljanja evakuiranih osoba, lokacija sirene za uzbunjivanje i glavni putovi evakuacije),
- sigurnosne udaljenosti između građevina ili njihovo požarno odjeljivanje.

Područje obuhvata ovog Plana spada u zonu intenziteta potresa VII stupanj MCS ljestvice što je potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. U svrhu efikasne zaštite od

potresa neophodno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.



Izvadak iz kartografskog prikaza br. 3.3. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina - Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite; Mjere posebne zaštite“

3.7.2.2. Tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima i druge ugroze

Na području obuhvata ovog Plana nema planirane kritične infrastrukture uslijed čijeg funkcioniranja bi moglo doći do tehničko-tehnoloških nesreća.

Raspored građevina za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovise o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa.

Podzemne garaže u obuhvatu ovog Plana mogu se koristiti kao privremena skloništa.

Ostale mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća provode se sukladno posebnim propisima koji uređuju ovo područje.

Na temelju važećeg Zakona o sustavu civilne zaštite (NN 82/15) donesen je dokument Procjena rizika od velikih nesreća za područje grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/18).