

Urbanistički plan uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku

Prilog III-2 - Sažetak za javnost

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.

Urbanistički plan uređenja prostora bivše “Tvornice žigica” u Osijeku 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).

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.

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

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

Osnovni podaci o stanju u prostoru

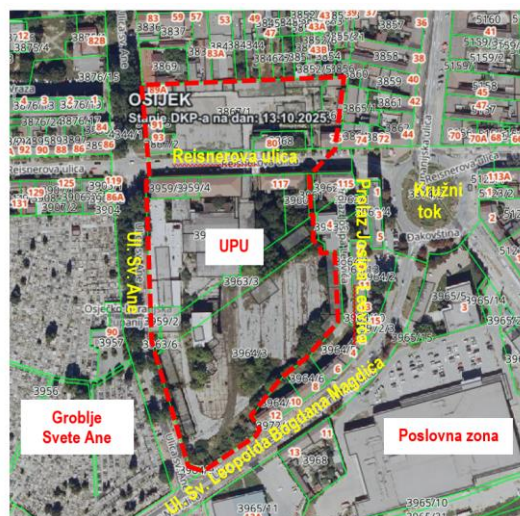
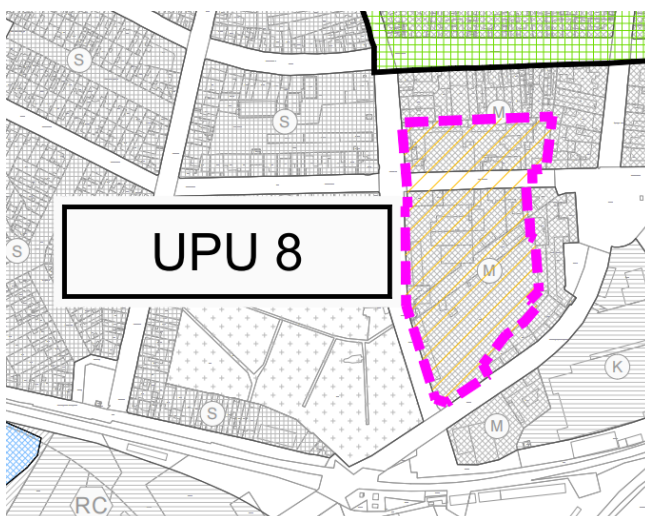
Tvornice žigica “Drava” osnovana je 1856. godine u Osijeku. Prostor bivše tvornice je u vrijeme funkcioniranja tvornice činio integralni dio gradskog industrijskog područja Osijeka.

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 geoportal.dgu.hr)*

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



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

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

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.

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.

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 Konzervatorskog odjela u Osijeku (KLASA: 612-08/25-01/2284; URBROJ: 532-05-07/5-25-03 od 23.10.2025.).

CILJEVI

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).

PLAN

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“

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

Prometna i ulična mreža

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 drvored kao zaštitno zelenilo između kolnika i pješačkih nogostupa. Ukidaju se pojedina postojeća parkirališna mjesta radi dodavanja srednje trake za lijevog i desnog skretača.

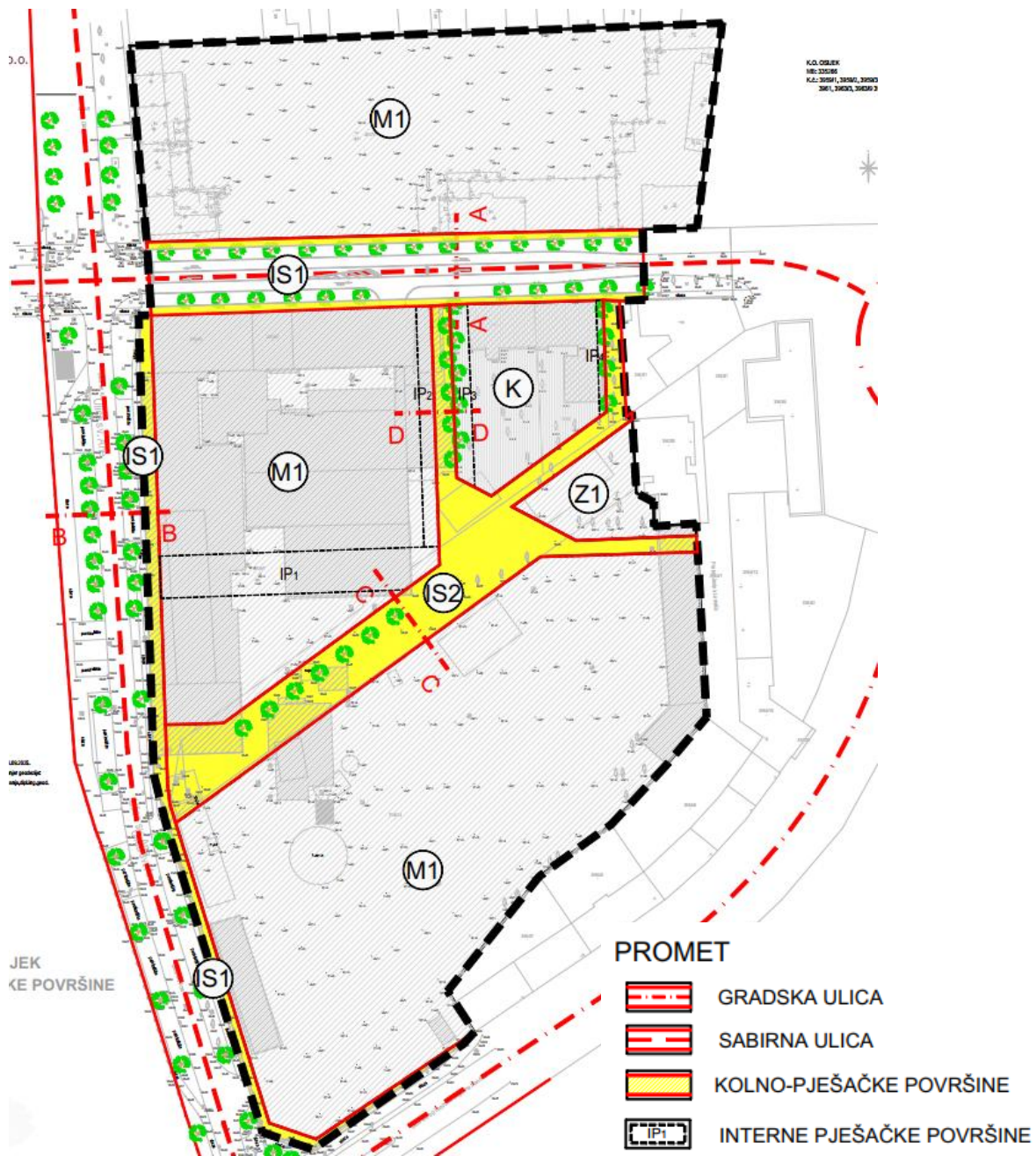
Dopušteno je fazno građenje svih prometnih površina, ali isključivo na cijeloj širini koridora te na način da svaka pojedina faza bude funkcionalno povezana s ostatkom prometne mreže.

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.

Ostala infrastrukturna mreža

Planom je detaljno riješena i ostala infrastruktura (elektroničke komunikacije, plinoopskrbni sustav, elektroenergetski sustav, toplinski sustav, vodnogospodarski sustav te obnovljivi izvori energije).

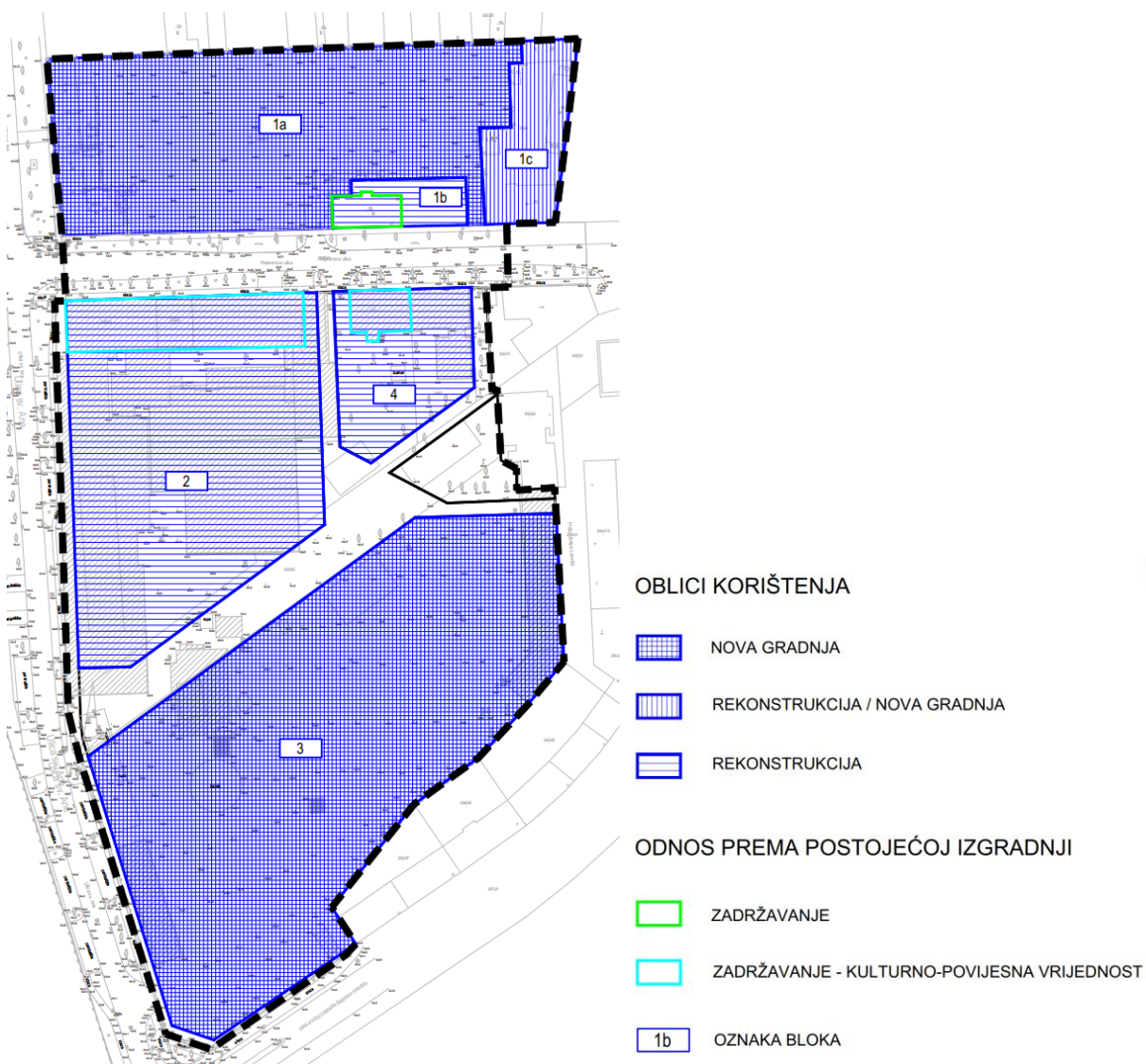


Izvadak iz kartografskog prikaza br. 2.1 „Prometna i ostala infrastrukturna mreža - Promet“

Uvjeti i način gradnje

Ovim Planom su u odnosu na plan šireg područja detaljnije 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“

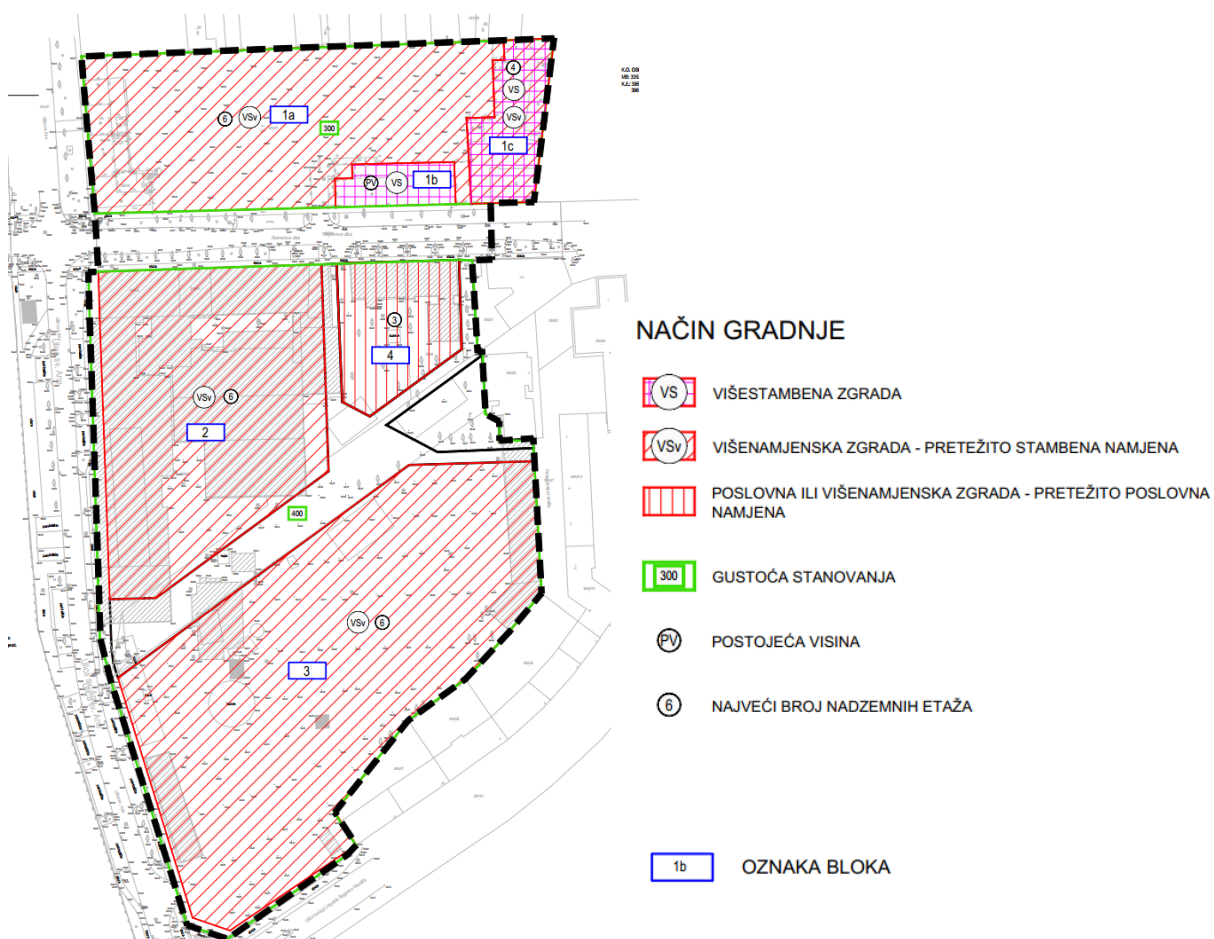
OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

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 GRAĐEVINA

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.

Ostali uvjeti gradnje, uređenja građevne čestice, način priključenja na prometnu i ostalu infrastrukturu, oblikovanje građevina i sl. su detaljno određeni u tekstualnom dijelu Plana (odredbama za provedbu) i grafičkom dijelu Plana.