



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku



PRIJEDLOG PLANA TEKSTUALNI DIO – OBRAZLOŽENJE



AG Planum

AG Planum d.o.o., Zagreb
Zagreb, rujan 2026.

Naziv prostornog plana:

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku

Naručilac:

**Grad Osijek, Franje Kuhača 9, 31000 Osijek
Gradonačelnik: Ivan Radić, mag. oec.**

Nositelj izrade Plana:

**Grad Osijek,
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša**

Pročelnik Odjela:

Livio Međurečan, mag. ing. aedif.

Koordinacijski tim nositelja izrade:

**Silvija Mlinarević, dipl. ing. arh,
Ivana Miličević, ing. arh.
Kristina Banjac, mag. ing. arch.**

Odluka o izradi Plana:

Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22

Plan broj:

-

Stručni izrađivač Plana:

AG Planum d.o.o., Zagreb

Direktor:

Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.

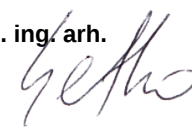
Odgovorni voditelj:

Marko Cvjetko, dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt urbanist

Stručni tim:

**Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.
Miron Hržina, dipl. ing. arh.
Elena Tikvić, mag. ing. arch.
Ivica Keršić, mag. ing. arch.
David Božajić, mag. ing. aedif., spec. aedif.
Tomislav Pehnec, ing. građ.
Moris Gergorić, mag. ing. el.
Lovro Čuk, mag. ing. prosp. arch.
Željko Radošić, mag. ing. prosp. arch.**

Zagreb, rujan 2026.

Županija: OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA	
Grad: GRAD OSIJEK	
Naziv prostornog Plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku	
Broj plana: -	Etapu: PRIJEDLOG PLANA
Odluka predstavničkog tijela o izradi Plana: Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22	Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: -
Javna rasprava (datum i mjesto objave): -	Javni uvid održan: -
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Livio Međurečan, mag. ing. aedif. vlastoručni potpis
Pravna osoba koja je izradila Plan: AG Planum d.o.o., Ulica Sv. Mateja 85, Zagreb	
Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: AG PLANUM d.o.o. ZAGREB, Svetog Mateja 85 M.P.	Odgovorna osoba: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.  vlastoručni potpis
Odgovorni voditelj: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh.  vlastoručni potpis	 M.P.
Stručni tim u izradi Plana: Marko Cvjetko, dipl. ing. arh. Miron Hržina, dipl. ing. arh. Elena Tikvić, mag. ing. arch. Ivica Keršić, mag. ing. arch. David Božajić, mag. ing. aedif., spec. aedif. Tomislav Pehnec, ing. građ. Moris Gergorić, mag. ing. el. Lovro Ćuk, mag. ing. prosp. arch. Željko Radošić, mag. ing. prosp. arch.	
Pečat Gradskog vijeća: M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća: prof. dr. sc. Tihomir Florijančić vlastoručni potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SADRŽAJ:

A. TEKSTUALNI DIO PLANA

UVOD (PROCEDURA IZRADE I DONOŠENJA PLANA).....	9
II. OBRAZLOŽENJE.....	13
1. POLAZIŠTA	13
1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada Osijeka	13
1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru	14
1.1.2. Prostorno razvojne značajke.....	14
1.1.3. Infrastrukturna opremljenost	17
1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne cjeline i ambijentalne vrijednosti i posebnosti...	17
1.1.5. Obveze iz planova šireg područja	18
1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja	20
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	21
2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja	22
2.1.1. Demografski razvoj	22
2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	23
2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura	23
2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja	23
2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja	24
2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora	24
2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture	24
3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	25
3.1. Program gradnje i uređenja prostora	25
3.2. Osnovna namjena prostora.....	31
3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina	33
3.4. Prometna i ulična mreža	33
3.5. Komunalna infrastrukturna mreža	36
3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina	40
3.6.1. Uvjeti i način gradnje	40
3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	50
3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš	51
3.8. Mjere i uvjeti zaštite od prirodnih i drugih nesreća.....	52
IZVORI	62

UVOD (PROCEDURA IZRADE I DONOŠENJA PLANA)

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku – UPU 7 (u nastavku teksta: Plan) propisana je Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni plan; u nastavku teksta: GUP) te Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22).

Obuhvat Plana definiran je GUP-om, na kartografskom prikazu br. 4.2.2. Područja primjene planskih mjera zaštite te obuhvaća približno 58 ha površine.

Odluku o izradi Plana donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na 11. sjednici održanoj 20. rujna 2022. godine.

Prije donošenja Odluke o izradi Plana pribavljeno je Mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije (KLASA: 351-04/22-02/30, URBROJ: 2158-16/36-22-2 od 7. rujna 2022.) kojim je utvrđeno da je za predmetni Plan potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

U međuvremenu je za VIII. Izmjene i dopune GUP-a proveden postupak strateške procjene utjecaja na okoliš (u nastavku teksta: SPUO) u srpnju 2023. godine (Izvješće o provedenom postupku SPUO VIII. Izmjena i dopuna GUP-a, KLASA: 350-03/19-01/15, URBROJ: 2158-1-17-01/11-24-213 od 15. ožujka 2024.).

U okviru SPUO VIII. Izmjena i dopuna GUP-a navedeno je:

„U svrhu izbjegavanja umnožavanja strateške procjene, u okviru Strateške procjene utjecaja na okoliš VIII. ID GUP-a grada Osijeka, provedena je zasebna strateška procjena utjecaja na okoliš za područje Jug IV (UPU 7), sukladno članku 69. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18).“

Slijedom navedenoga, područje obuhvata ovog Plana već je bilo predmet detaljne analize u okviru SPUO provedenog za VIII. Izmjene i dopune GUP-a, te nije bilo potrebno provoditi zaseban postupak za predmetni Plan.

Grad Osijek inicirao je raspisivanje urbanističkog natječaja za odabir idejnog rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku. Za prostor Jug IV u Osijeku člankom 69. GUP-a propisana je obveza donošenja urbanističkog plana uređenja (UPU 7), a člankom 72. predviđena je mogućnost provođenja urbanističkog natječaja, u skladu s člankom 93. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23). Urbanistički natječaj za odabir idejnog rješenja (Registarski broj natječaja Hrvatske komore arhitekata: 166-25/OS-U/NJN; Evidencijski broj nabave: 25-1) proveden je sukladno Pravilniku o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza (NN 85/14).

Urbanistički natječaj za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku proveden je od 17.01.2025. do 31.03.2025. godine. Rezultati natječaja su objavljeni 28.04.2025. godine. Prvonagrađeni autori u provedenom natječaju murmur arhitekture d.o.o., Elena Tikvić i Ivica Keršić, sukladno točki X.7. Uvjeta provedenog urbanističkog natječaja, predložili su kao osobu ovlaštenu za obavljanje poslova prostornog uređenja i sudjelovanje u pregovaračkom postupku javne nabave AG PLANUM d.o.o. iz

Zagreba (direktor Marko Cvjetko) s kojim je i sklopljen ugovor o izradi Plana. Prvonagrađeno idejno rješenje poslužilo je kao podloga za izradu Plana.

Sukladno odredbi članka 236. prijelaznih i završnih odredbi Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25) propisano je da će se postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti do 31. prosinca 2023. po odredbama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 67/23; „stari Zakon“) dovršiti sukladno odredbama tog, starog Zakona. Prijelaznom odredbom članka 59. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 67/23) propisano je da će se postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti po Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 98/19) dovršiti po odredbama tog Zakona, propisa donesenih na temelju tog Zakona te propisa koji se primjenjuju na temelju tog Zakona, posebice Pravilnika o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (Narodne novine br.106/98, 39/04, 45/04, 163/04 i 9/11). Pozivajući se na prijelazne odredbe Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25) i Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 67/23) u postupku izrade i donošenja UPU-a prostora Jug IV u Osijeku, a za koji je Odluka o izradi Plana donesena 20. rujna 2022. godine primjenjuju se odredbe Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 98/19; u nastavku teksta: Zakon).

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

Temeljem čl. 90 Zakona, Javnopravna tijela koja daju zahtjeve (prijedloge, podatke, planske smjernice, propisane dokumente i druge akte) za izradu i donošenje Plana iz svog djelokruga su:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područni konzervatorski odjel Osijek, Osijek, Kuhačeva 27;
2. MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek, Osijek Gornjodravska obala 95-96;
3. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, Osijek, Europske avenije 11;
4. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinskopravne poslove, Osijek, Trg Lava Mirskog 1;
5. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, Osijek, Europske avenije 11;
6. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. Služba za razvoj i investicije Osijek, Osijek, Šetalište kar. F. Šepera 1a;
7. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Osijek, Osijek, Vukovarska cesta 217;
8. Plinacro d.o.o., Sektor razvoja, Zagreb, Savska cesta 88a;
9. HEP - Plin d.o.o. Osijek, Osijek, Cara Hadrijana 7;
10. HEP - Toplinarstvo d.o.o. Osijek, Cara Hadrijana 3;
11. Hrvatske vode Zagreb, VGO za Dunav i donju Dravu, Osijek, Splavarska 2a;
12. HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9;
13. Odašiljači i veze d.o.o. Zagreb, Zagreb, Ulica grada Vukovara 269d;
14. Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb, Poslovna jedinica Osijek, Osijek, Vukovarska 122;
15. Uprava za ceste Osječko-baranjske županije, Osijek, Vijenac Ivana Meštrovića 14E;

16. Vodovod - Osijek d.o.o. PJ Vodoopskrba, Osijek, Poljski put 1;
17. Vodovod - Osijek d.o.o. PJ Odvodnja, Osijek, Poljski put 1;
18. Gradski prijevoz putnika d.o.o. Osijek, Osijek, Cara Hadrijana 1;
19. Grad Osijek, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i promet, Osijek, Trg Vatroslava Lisinskog 1;
20. Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarstvo i fondove Europske unije, Osijek, Kuhačeva 9;
21. Grad Osijek, Upravni odjel za društvene djelatnosti, Osijek, Istarska 1/d;
22. Grad Osijek, Upravni odjel za financije i nabavu, Osijek, Kuhačeva 9;
23. Grad Osijek, Upravni odjel za socijalnu zaštitu, umirovljenike i zdravstvo, Osijek, Ruđera Boškovića 1;
24. Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, Osijek, Kuhačeva 9;
25. Grad Osijek, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osijek, Kuhačeva 9;
26. Grad Osijek, Gradska četvrt Jug II, Vijeće GČ, Osijek, Srijemska 124a;

Javnopravna tijela koja su dostavila svoje zahtjeve su:

1. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područni konzervatorski odjel Osijek, Osijek, Kuhačeva 27;
2. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Osijek, Osijek, Vukovarska cesta 217;
3. Plinacro d.o.o., Sektor razvoja, Zagreb, Savska cesta 88a;
4. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o. Služba za razvoj i investicije Osijek, Osijek, Šetalište kar. F. Šepera 1a;
5. HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb, Roberta Frangeša Mihanovića 9;
6. Grad Osijek, Gradska četvrt Jug II, Vijeće GČ, Osijek, Srijemska 124a; *(nema zahtjeva za izradu Plana)*
7. Grad Osijek, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i promet, Osijek, Trg Vatroslava Lisinskog 1;
8. MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek, Osijek Gornjodravsko obala 95-96;
9. HEP - Plin d.o.o. Osijek, Osijek, Cara Hadrijana 7;
10. Vodovod - Osijek d.o.o. PJ Vodoopskrba, Osijek, Poljski put 1; / Vodovod - Osijek d.o.o. PJ Odvodnja, Osijek, Poljski put 1;
11. Hrvatske vode Zagreb, VGO za Dunav i donju Dravu, Osijek, Splavarska 2a;
12. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša, Osijek, Europske avenije 11; *(nema zahtjeva za izradu Plana)*
13. Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb, Poslovna jedinica Osijek, Osijek, Vukovarska 122;

FAZE IZRADE PLANA

Nacrt prijedloga Plana:

Nakon izvršene obrade svih prethodno navedenih pristiglih zahtjeva, te u skladu sa odredbama važećeg GUP-a Grada Osijeka i Zakona o prostornom uređenju, a na temelju prvonagrađenog idejnog rješenja na urbanističkom natječaju za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV, izrađen je nacrt prijedloga Plana.

Prijedlog Plana:

Na temelju prihvatanja nacrt prijedloga Plana, Gradonačelnik Grada Osijeka utvrđuje prijedlog Plana i upućuje ga na javnu raspravu.

Javna rasprava:

Provođenje javnog uvida u prijedlog Plana i provođenje javne rasprave.

Izvješće o javnoj raspravi i nacrt konačnog Prijedloga Plana:

Nakon provođenja javne rasprave, sve pristigle primjedbe/mišljenja/prijedlozi na prijedlog Plana, koje pristignu za vrijeme trajanja javne rasprave obrađuju se te se daju odgovori o prihvatanju/neprihvatanju u izvješću o javnoj raspravi. Izvješće o javnoj raspravi objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama nositelja izrade Plana i u informacijskom sustavu prostornog uređenja. Na temelju izvješća izrađuje se nacrt konačnog prijedloga Plana.

Konačni prijedlog Plana:

Gradonačelnik na temelju izvješća o javnoj raspravi i nacrt konačnog prijedloga Plana utvrđuje konačni prijedlog Plana te ga upućuje Gradskom vijeću Grada Osijeka na donošenje.

Odluka o donošenju Plana:

Gradsko vijeće donosi Odluku o donošenju Plana te se objavljuje u Službenom glasniku Grada Osijeka.

II. OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti dijela naselja u prostoru Grada Osijeka

Područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku nalazi se na jugoistočnom rubu grada Osijeka, unutar južnog dijela gradske četvrti Jug II. Riječ je o prostoru koji predstavlja jedan od značajnijih neizgrađenih dijelova građevinskog područja naselja, smještenom između postojeće urbane strukture Juga II, planirane i djelomično izvedene Intrazonske ceste, Južne obilaznice i istočnog ruba građevinskog područja grada.

Prostor obuhvata ima izrazit razvojni potencijal zbog svoje veličine, položaja uz postojeću i planiranu gradsku infrastrukturu, blizine postojećih stambenih naselja, dostupnosti javnog prijevoza te prisutnosti jezera „Bajer Jug II“ (u nastavku teksta: Bajer) kao prepoznatljivog krajobraznog i rekreacijskog elementa. Bajer već danas ima važnu ulogu u svakodnevnom korištenju prostora, kao neformalni prostor rekreacije, boravka i kontakta s prirodom.

Planom se predmetno područje sagledava kao novo gradsko stambeno i sportsko-rekreacijsko područje koje se planira kao kvalitetno, zeleno, inkluzivno i funkcionalno naselje, uz očuvanje i unapređenje postojećih krajobraznih vrijednosti te uspostavu mreže javnih i društvenih sadržaja potrebnih za svakodnevni život stanovnika.



Slika 1 _ Položaj prostora Jug IV u širem području Grada Osijeka - crveni obuhvat na ortofoto snimci, 2025.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Obuhvat Plana iznosi približno 58,5 ha. Granica obuhvata određena je GUP-om Grada Osijeka i prikazana je na kartografskim prikazima Plana.

Prostor je omeđen:

- na sjeveru novoprojektiranom i djelomično realiziranom (u istočnom dijelu uz sjevernu granicu obuhvata) Intrazonskom cestom
- na istoku granicom k.č.br. 9963/6 i k.č.br. 9963/10, južnom i istočnom granicom k.č.br. 9965/1 do južnih granica k.č.br. 9966/1 i k.č.br. 9970, njima do granice k.č.br. 10580/1, sve k.o. Osijek i dalje istočnom granicom građevinskog područja grada Osijeka (utvrđenom Prostornim planom uređenja Grada Osijeka)
- na jugu zaštitnim pojasom Južne obilaznice (cca 10,00 m sjeverno od sjevernog ruba trase Južne obilaznice)
- na zapadu zonom križanja Ulice Josipa Reihl-Kira i Južne obilaznice.

Područje obuhvata je neizgrađeni prostor i pretežito se radi o neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, dok se manji dio odnosi na neuređeni dio građevinskog područja naselja. U prostoru prevladavaju zelene i poljoprivredne površine, postojeće vodne površine jezera Bajer, djelomično uređen prostor oko Bajera, postojeći kanali oborinske odnosno melioracijske odvodnje te djelomično izvedena prometna (Intrazonska cesta) i infrastrukturna mreža uz sjeverni rub obuhvata.

Površina područja obuhvata pretežito je ravna, bez značajnijih reljefnih razlika, izuzev prostora Bajera i njegovih obala.

Središnji i dominantni krajobrazni element obuhvata je jezero Bajer, koje se sastoji od veće i manje vodne površine. Prostor oko Bajera danas se koristi za rekreaciju, boravak na otvorenom i šetnju te predstavlja značajan javni prostor na južnom rubu grada.

Unutar obuhvata nalazi se i manji broj postojećih građevina, uključujući postojeću višestambenu građevinu na sjeverozapadnom dijelu obuhvata (k.č.br. 9926/27, k.o. Osijek, katnosti P+5), zgradu Ribičkog doma za koju se predviđa rekonstrukcija te postojeće građevine u derutnom stanju unutar planiranog sportsko-rekreacijskog područja za koje se omogućuje uklanjanje, rekonstrukcija ili prenamjena sukladno uvjetima Plana.

Za potrebe izrade Plana korištena je digitalna katastarska podloga (stanje 2026. godine) i digitalni ortofoto prikaz (DOF) iz 2025. godine, geodetski snimak prostora oko Bajera, kao i ostale raspoložive stručne podloge, podaci i uvjeti nadležnih javnopravnih tijela.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Jug IV nalazi se na jugoistočnom rubu grada Osijeka, u južnom dijelu gradske četvrti Jug II. Kao jedan od najvećih preostalih neizgrađenih prostora unutar građevinskog područja naselja, predstavlja prostor velikog potencijala za planski razvoj novog gradskog stambenog područja.

Gradska četvrt Jug II, jedno od urbanistički najvažnijih stambenih naselja u Osijeku, nastalo je prema modernističkim principima tijekom druge polovice 20. stoljeća. Osim višestambenih i obiteljskih zgrada, u sklopu naselja postoje objekti javne i društvene namjene, poslovni i trgovački sadržaji te postojeća komunalna infrastruktura. Nastankom i razvojem naselja Jug II stvoreni su preduvjeti za daljnje plansko širenje grada prema jugu, na prostor obuhvata ovog Plana. Južnu granicu obuhvata čini prostor Južne obilaznice, koja istodobno predstavlja važan prometni koridor, ali i prostorno ograničenje zbog utjecaja buke. Istočni dio obuhvata otvara mogućnost dugoročnog razvoja grada prema kontaktnim zonama, dok zapadni dio uspostavlja vezu s postojećim naseljem Jug II i zonom križanja Ulice Josipa Reihl-Kira i Južne obilaznice.

S obzirom na svoj položaj, površinu i činjenicu da je veći dio osnovne infrastrukturne mreže već doveden do područja obuhvata, prostor Jug IV predstavlja prirodni nastavak urbanog razvoja gradske četvrti Jug II. Riječ je o prostoru koji se neposredno nastavlja na postojeću urbanu strukturu, a istodobno zadržava vrijedne krajobrazne i prirodne karakteristike.

Posebnu vrijednost prostora predstavlja jezero Bajer, koje je među građanima Osijeka već danas prepoznato kao prostor rekreacije, boravka u prirodi i odmora. Upravo zbog njegove krajobrazne vrijednosti i rekreacijskog potencijala, Bajer predstavlja temeljni prostorni element oko kojeg se oblikuje urbanistički koncept Plana. Plan ga promatra kao glavni gravitacijski centar budućeg naselja te nositelja njegova prostornog identiteta.

Razvojni potencijal prostora proizlazi iz mogućnosti formiranja cjelovitog novog stambenog naselja koje može ponuditi različite tipologije stanovanja, kvalitetno uređene javne prostore, visoku razinu zelenila, dostupnost javnih i društvenih sadržaja te neposredan kontakt s rekreacijskim i prirodnim površinama. Planiranje i izgradnja naselja Jug IV predstavlja priliku za stvaranje suvremenog i inkluzivnog stambenog naselja koje može odgovoriti na aktualne potrebe stanovanja i doprinijeti daljnjem uravnoteženom razvoju grada Osijeka.



Slika 2 _ Pogled na prostor Jug IV iz zraka iz smjera juga (izvor: Google Earth, 2025.)



Slika 3 _ Jezero Bajer (izvor: osijek.hr)



Slika 4 _ Postojeći objekti Ribičkog doma u blizini jezera Bajer (izvor: Google Earth, 2026.)



Slika 5 _ Izvedeni dio Intrazonske ceste na sjeveru obuhvata Plana (izvor: Google Earth, 2026.)

1.1.3. Infrastrukturalna opremljenost

Područje obuhvata djelomično je infrastrukturno opremljeno. Uz sjevernu granicu obuhvata planirana je i djelomično realizirana Intrazonska cesta, koja predstavlja osnovu budućeg prometnog povezivanja naselja s ostatkom grada.

Na dijelu područja obuhvata izvedeni su pojedini infrastrukturni sustavi, prvenstveno u kontaktnim zonama postojećeg naselja Jug II.

Uz južnu granicu obuhvata, paralelno s Južnom obilaznicom, položen je južni magistralni vodoopskrbni cjevovod DN 500 mm, dok sjevernim dijelom obuhvata, uz trasu Intrazonske ceste, prolazi vodoopskrbni cjevovod DN 225 mm. Područjem obuhvata u smjeru sjever – jug prolazi i vodoopskrbni cjevovod DN 300 mm koji povezuje postojeću mrežu s južnim magistralnim cjevovodom.

Uz sjeverni rub obuhvata izveden je glavni cjevovod sustava odvodnje Osijek – južni kolektor profila 310/280 cm. Kroz područje obuhvata prolaze postojeći melioracijski i komunalni kanali odnosno kanalska mreža oborinske odvodnje koja predstavlja važan element postojećeg sustava odvodnje šireg područja. Unutar obuhvata nalazi se i trasa neaktivnog plinovoda Donji Miholjac – Osijek DN 300, koji je trajno izvan funkcije.

Od elektroenergetske i elektroničke komunikacijske infrastrukture na području obuhvata evidentirani su pojedini postojeći nadzemni i podzemni vodovi, prvenstveno uz postojeće infrastrukturne koridore i u kontaktnim zonama naselja Jug II.

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

Na području obuhvata Plana nisu utvrđena zaštićena područja prirode u smislu posebnih propisa. Ipak, prostor je obilježen značajnim krajobraznim i ambijentalnim vrijednostima, prvenstveno vezanima uz vodnu površinu Bajera, krajobraz i postojeće zelenilo.

Na području obuhvata Plana nema identificiranih građevina kulturno-povijesne baštine, odnosno nema katastarskih čestica koje su upisane u registar kulturnih dobara, kao ni prostora kulturno-povijesnih cjelina. U neposrednoj blizini sjeveroistočnog dijela obuhvata nalazi se zaštićeno pojedinačno kulturno dobro „Židovsko groblje“, Južno predgrađe, upisano u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod rednim brojem Z-6547 (k.č.br. 9966/1 i 9966/2 k.o. Osijek). Zbog njegove blizine Planom se propisuju posebni uvjeti za sve zahvate u neposrednoj blizini kako se ne bi narušio vizualni dojam, memorijalni karakter i dostojanstvo spomeničke cjeline.

Planom se štite i unapređuju ambijentalne vrijednosti prostora uspostavom javnih zelenih površina, zaštitnih zelenih pojaseva te planiranjem sportsko-rekreacijskog područja oko Bajera.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Za dio područja današnjeg obuhvata Plana prethodno je bio na snazi Provedbeni urbanistički plan stambenog naselja Jug IV Osijek (Službeni glasnik Općine Osijek br. 6/83 i 4/90, u nastavku teksta: PUP Jug IV). Navedeni plan stavljen je 2015. izvan snage Odlukom o stavljanju izvan snage PUP-a Jug IV (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 11/15), zbog njegove neusklađenosti s važećim planskim dokumentima šireg područja i zakonskim okvirom.

Obuhvat navedenog PUP-a odnosio se samo na dio područja koje je danas obuhvaćeno ovim Planom te je bio znatno manji od današnjeg obuhvata UPU-a Jug IV. Prema raspoloživim podacima, PUP je bio usmjeren na razvoj stambenog naselja individualne izgradnje te uređenje prostora Bajera kao rekreacijskog centra.

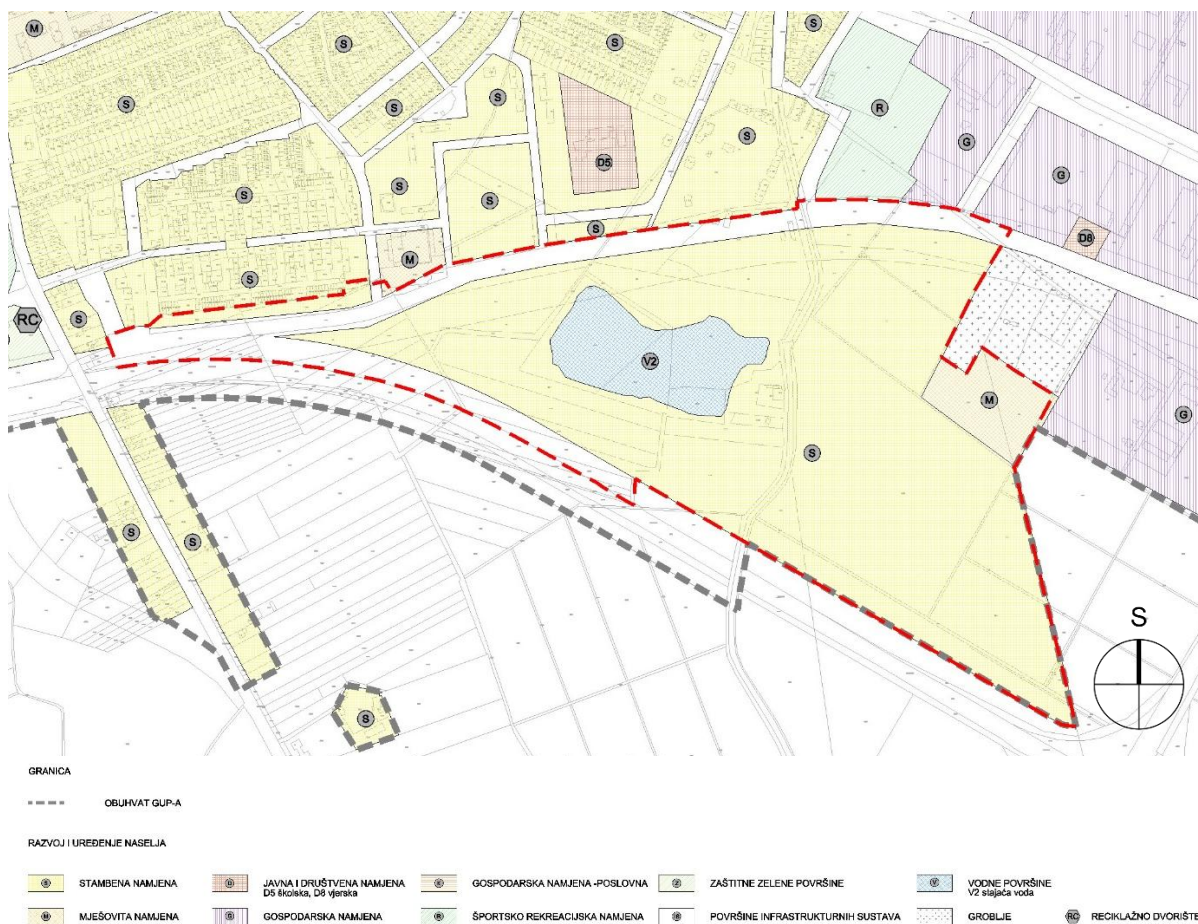
Prostornim planom uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 8/05, 5/09, 17A/09 - ispravak, 12/10, 12/12, 20A/18, 8A/19-pročišćeni tekst, 24/22, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst; u nastavku teksta: PPUG) prostor obuhvata Plana određen je većim dijelom kao neizgrađeni dio građevinskog područja i manjim dijelom kao neuređeni dio građevinskog područja naselja. Sukladno Zakonu za takva područja propisuje se obveza izrade urbanističkog plana uređenja, a člankom 69. stavkom 1. GUP-a ista je utvrđena za UPU 7 – Urbanistički plan uređenja prostora Jug IV.

VIII. Izmjenama i dopunama GUP-a iz 2024. godine granice obuhvata ovog Plana su izmijenjene radi usklađenja sa Zakonom, pri čemu je površina obuhvata povećana s približno 53 ha na približno 58 ha. Obuhvat Plana definiran je grafičkim dijelom GUP-a na kartografskom prikazu 4.2.2. PODRUČJA PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE.

GUP-om je člankom 72., stavkom 6. propisana obveza izrade više varijantnih rješenja za stručno rješenje ovog Plana te dana mogućnost organiziranja i provedbe javnog natječaja čija se provedba propisuje odlukom Gradskog vijeća. Odlukom Gradskog vijeća Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 7/22) propisano je da se javni natječaji iz područja prostornog uređenja za zahvate u prostoru određene mjerama provedbe prostornog plana kad je raspisivač javnog natječaja Grad Osijek ili druga zainteresirana pravna ili fizička osoba provode u skladu s Pravilnikom o natječajima s područja arhitekture, urbanizma, unutarnjeg uređenja i uređenja krajobraza Hrvatske komore arhitekata.

GUP-om su na prostoru obuhvata ovog Plana planirane četiri namjene:

- | | |
|--|-----------|
| 1. stambena namjena | S |
| - u najvećem dijelu obuhvata | |
| 2. mješovita namjena | M |
| - u istočnom dijelu obuhvata | |
| 3. vodne površine - stajaća voda | V2 |
| - na prostoru Bajera u središnjem dijelu obuhvata | |
| 4. površine infrastrukturnih sustava | IS |
| - prostor planirane Intrazonske ceste uz sjeverni rub granice obuhvata i djelomično sjeverni dio koridora Južne obilaznice | |



Slika 6 _ Obuhvat Plana (crvena linija) na isječku kartografskog prikaza 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA GUP-a Grada Osijeka

Navedene namjene predstavljaju polazište za detaljniju razradu namjene i uvjeta korištenja prostora ovim Planom.

Člankom 75. GUP-a propisane su obveze i smjernice za izradu ovog Plana:

- Preispitati određivanje namjene za pojedine sadržaje javne i društvene namjene (predškolska, školska, vjerska) te predvidjeti sportsko-rekreacijsku namjenu na prostoru uz Bajer na kojem će se urediti područje za sport i rekreaciju.
- GUP-om su za pojedine namjene propisani osnovni urbanistički parametri, uključujući koeficijente izgrađenosti i iskoristivosti, najmanje površine građevnih čestica, najveći dopušteni broj nadzemnih etaža, uvjete pristupa građevnim česticama, potrebe za prometom u mirovanju i drugi uvjeti gradnje. Za određene parametre dozvoljeno je propisivanje detaljnijih i restriktivnijih uvjeta radi postizanja kvalitetnijeg urbanističkog rješenja, pod uvjetom da nisu u suprotnosti s odredbama plana šireg područja.
- Mogućnost određivanja i većeg koeficijenta izgrađenosti i iskoristivosti od onih utvrđenih odredbama GUP-a, ali ne veći od: za višestambene zgrade 0,6 za koeficijent izgrađenosti, 3 za koeficijent iskoristivosti; za poslovne zgrade, javne i društvene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske građevine 1,0 za koeficijent izgrađenosti, 4 za koeficijent iskoristivosti.
- Mogućnost planiranja da se građevine grade (međusobno povezuju nadzemnim i podzemnim etažama) i preko javnih površina (pješačke i kolne prometnice, arheološki nalazi i sl.)

GUP člankom 7., stavkom 6., propisuje najveću površinu građevne čestice do 1 ha pri određivanju površine za predškolsku namjenu i vjersku građevinu te stavkom 7., najveću površinu građevne čestice od 1,5 ha za osnovne škole.

Člankom 42., stavkom 8. Odredbi GUP-a te kartografskim prikazom 3.1.2. PJEŠAČKI, BIKIKLISTIČKI I JAVNI PROMET, određena je potreba rezervacije koridora za planiranje jednokolosječne trase tramvajskog podsustava u koridoru novoplanirane Intrazonske ceste.

Člankom 53., stavkom 8. i 9., Odredbi GUP-a te kartografskim prikazima 3.2.1. CIJEVNI TRANSPORT PLINA i 4.1.2. PODRUČJE POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU, određen je zaštitni koridor magistralnog plinovoda širine 30,0 m obostrano od osi, te način odnosno zabrana gradnje u navedenom koridoru. Međutim, u zahtjevu javnopravnog tijela nadležnog za cijevni transport plina, navodi se kako je magistralni plinovod koji prolazi područjem obuhvata ovog Plana trajno izvan funkcije te za isti nije potrebno primjenjivati odredbu o zabrani izgradnje objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi u pojasu koridora.

Člankom 61., stavkom 3., Odredbi GUP-a propisano je da kod osnivanja novih građevnih čestica, a koje graniče s melioracijskim kanalom, rub čestice potrebno je odmaknuti najmanje 3 m od ruba kanala III. i IV. reda. Melioracijske kanale u obuhvatu Plana, prikazane na kartografskom prikazu GUP-a 3.3.2. ODVODNJA OTPADNIH VODA, UREĐENJE VODOTOKA I VODA I MELIORACIJSKA ODVODNJA, potrebno je prenamijeniti u komunalne kanale. Tijekom izrade Plana utvrđeno je da jedan od kanala u zapadnom dijelu obuhvata ovog Plana, a koji je prikazan u GUP-u, više ne postoji u naravi, slijedom čega se na tom dijelu ne primjenjuju uvjeti vezani uz udaljenost građevnih čestica od melioracijskih kanala.

Kartografskim prikazom GUP-a 4.3.2. NAČIN GRADNJE na cijeloj gradivoj površini stambene namjene (S) i mješovite namjene (M) dozvoljena je gradnja OVS – obiteljske i višestambene zgrade, s najviše 6 nadzemnih etaža i maksimalne gustoće stanovanja u iznosu od 250 stanovnika/ha. Programom natječaja, s obzirom na uvažavanje novih površina sportsko-rekreacijske namjene, kao i ostalih zelenih javnih i zaštitnih površina, površina javne i društvene namjene te površina infrastrukturnih sustava, traženo je uređenje naselja od 3000 – 5000 stanovnika.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja

Osnovne mogućnosti razvoja područja proizlaze iz njegove relativne neizgrađenosti, blizine postojećih stambenih naselja, mogućnosti povezivanja na postojeću i planiranu infrastrukturu te iznimne krajobrazne vrijednosti i potencijala Bajera. Prostor omogućuje planiranje cjelovitog novog stambenog naselja s raznolikim tipologijama stanovanja, kvalitetnim javnim površinama, sportskim i rekreacijskim sadržajima, predškolskom ustanovom i pratećim poslovnim sadržajima.

Ograničenja razvoja odnose se prvenstveno na potrebu zaštite prostora od buke Južne obilaznice, obvezu usklađivanja s postojećim i planiranim infrastrukturnim koridorima te njihovim zaštitnim pojasevima, potrebu zaštite ambijenta Židovskog groblja te potrebu za etapnom realizacijom zbog veličine obuhvata.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Prema Odluci o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22) cilj izrade Plana je omogućavanje realizacije zahvata u prostoru na području obuhvata Plana sukladno namjenama utvrđenima planom šireg područja, a razlozi donošenja Plana su sljedeći:

- osiguranja uvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom utvrđenom planom šireg područja, GUP-om grada Osijeka (stambena i mješovita namjena)
- definiranja prostornih i prometnih rješenja
- planiranja novih sadržaja javne i društvene namjene
- rješavanje mreže javne, komunalne i druge infrastrukture (obzirom se radi o neizgrađenom prostoru)

Propisivanjem uvjeta za provedbu svih zahvata u prostoru unutar obuhvata, detaljnom podjelom područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikazom građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i sadržavajući druge detaljne uvjete za korištenje i uređenje prostora te građenje građevina, Plan će ispuniti osnovne ciljeve svog donošenja.

Programom javnog urbanističkog natječaja za odabir rješenja za izradu urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku (Društvo arhitekata grada Osijeka, Basrak, 2024.) razrađeni su ciljevi natječaja, koji odgovaraju i ciljevima izrade Plana:

- Planiranje novog inkluzivnog stambenog naselja koje će osigurati raznolike tipove stanovanja koji zadovoljavaju potrebe različitih socijalnih skupina.
- Na temelju stručnih normativa planirati sadržaje javne i društvene namjene, površine za sport i rekreaciju te sadržaje poslovnih namjena koji podržavaju svakodnevni život stanovnika.
- Planiranje prostorne organizacije koja uravnotežuje stambene, poslovne, rekreativne i javne sadržaje.
- Razvijanje prometne infrastrukture koja omogućuje povezivanje s okolnim područjem i ostalim dijelovima Osijeka kako bi se olakšala mobilnost stanovnika, promoviralo održivo kretanje i smanjila potreba za automobilskim prometom. Planirati pješačke i biciklističke staze koje integriraju naselje u širu mrežu održive mobilnosti.
- Promicanje korištenja javnog prijevoza, posebice tramvajskih i autobusnih linija planiranih uz sjevernu granicu područja obuhvata.
- Rješavanje prometa u mirovanju. Ograničiti kolni promet na nužno potreban za planirane sadržaje.
- Održivost i ekološka osviještenost: Integrirati princip održivog razvoja u planiranju kako bi se postigla energetska učinkovitost, smanjenje otpada i zaštita prirodnih resursa. Promicati zelene tehnologije i ekološki prihvatljiva rješenja.
- Specifični cilj natječaja je odabir kvalitetnog oblikovnog, funkcionalnog i ekonomičnog urbanističkog rješenja, koje će biti podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku.

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Cilj Plana je omogućiti razvoj novog dijela grada koji će funkcionalno, prometno, krajobrazno i infrastrukturno nadopuniti postojeću gradsku četvrt Jug II te pridonijeti kvalitetnom prostornom razvoju grada Osijeka. Prostor Jug IV u Osijeku, s obzirom na svoj položaj, namjenu i planirani oblik korištenja, predstavlja izuzetno značajan prostorni potencijal u rubnom gradskom prostoru za planiranu stambenu izgradnju.

Planom se nastoji ostvariti novo inkluzivno stambeno naselje koje će osigurati raznolike tipove stanovanja, primjerene različitim životnim fazama i socijalnim skupinama, uz istodobno očuvanje i unapređenje postojećih krajobraznih vrijednosti prostora.

Poseban cilj Plana, u pogledu gradskog značaja, je valorizacija Bajera kao središnjeg javnog, rekreacijskog i krajobraznog prostora. Bajer se ne promatra samo kao vodna površina naselja Jug IV, nego kao glavni identitetski element i šireg gradskog područja, oko kojeg se formira sportsko-rekreacijska zona i mreža javnih prostora koja služi svim građanima grada Osijeka.

Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja ostvaruju se održivim urbanim razvojem kroz:

- racionalno korištenje neizgrađenog građevinskog područja
- formiranje kompaktnih i raznolikih stambenih zona
- određivanje velike površine sportsko-rekreacijske namjene oko jezera Bajer
- uspostavu mreže pješačkih i biciklističkih pravaca
- jačanje zelene i plave infrastrukture
- primjenu rješenja temeljenih na prirodi
- osiguravanje prostora za javne i društvene sadržaje
- etapnu realizaciju naselja u skladu s mogućnostima razvoja grada

2.1.1. Demografski razvoj

Planom se stvaraju prostorni uvjeti za smještaj približno 5243 stanovnika, odnosno za gradnju približno 1087 stambenih jedinica. Planirani broj stanovnika i stanova proizlazi iz prostornih kapaciteta područja, smjernica GUP-a, programa natječaja i odabranog urbanističkog koncepta.

Istraživanje potreba građana provedeno u sklopu pripreme natječaja ukazalo je na interes građana za priuštivim i energetske učinkovitim stanovanjem, osobito među radno aktivnim stanovništvom i mlađim kućanstvima. Rezultati ankete pokazuju potrebu za različitim veličinama stanova, ali i za novim modelima stanovanja koji uključuju zajedničke prostore, energetske učinkovitost i održive oblike mobilnosti.

Planom se zato ne predviđa samo kvantitativno povećanje stambenog fonda, nego i stvaranje kvalitetnog stambenog okruženja koje može pridonijeti zadržavanju i privlačenju stanovništva u grad Osijek.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Prostorna struktura naselja temelji se na odnosu izgrađenog i zelenog prostora. Višestambena gradnja većih gustoća smješta se u prsten oko Bajera i uz glavne prometne pravce, dok se niže tipologije stanovanja, kuće u nizu i samostojeće kuće, planiraju u istočnim i južnim dijelovima obuhvata, u neposrednom kontaktu s javnim zelenim površinama i park-šumom.

Gospodarska struktura Plana usmjerena je na poslovne i trgovačke sadržaje koji nadopunjuju stanovanje i svakodnevne potrebe naselja. U prizemljima višestambenih zgrada, osobito u Zoni A i Zoni B, omogućuju se čiste i tihe djelatnosti, uslužni i trgovački sadržaji, javni i društveni sadržaji te drugi prostori koji doprinose aktivaciji javnog prostora i svakodnevnom životu zajednice. Na sjeveroistočnom dijelu obuhvata planira se i poslovna zgrada pretežito trgovačke djelatnosti s pratećim uredskim i uslužnim prostorima, uz mogućnost smještaja tržnice.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Jedan od osnovnih ciljeva Plana je uspostava funkcionalne prometne i komunalne mreže koja će omogućiti etapnu realizaciju naselja i kvalitetno povezivanje s postojećom gradskom strukturom. Predviđa se razvoj nove prometne mreže koja će se povezati na postojeće i planirane prometne pravce. Prometna mreža temelji se na sjevernoj Intrazonskoj cesti s kojom se naselje povezuje s ostatkom grada, glavnoj prometnici naselja – sabirna prstenasta ulica oko stambene zone uz sportsko-rekreacijsko područje uz Bajer i mreži kolno-pješačkih površina. Planom se predviđa razvoj pješačkih i biciklističkih pravaca koji povezuju stambene zone, Bajer, javne zelene površine, dječji vrtić, poslovnu zonu i kontaktna područja.

Komunalna infrastruktura planira se u javnim prometnim površinama i drugim prikladnim koridorima. Trase infrastrukturnih vodova prikazane u grafičkom dijelu Plana imaju orijentacijski karakter i predstavljaju temelj za daljnje usklađivanje kroz projektnu dokumentaciju. Komunalna infrastruktura razvijat će se etapno, u skladu s planiranom faznošću izgradnje naselja. Planom se predviđa razvoj elektroopskrbne mreže, elektroničke komunikacijske mreže, vodoopskrbnog sustava, sustava odvodnje otpadnih i oborinskih voda, plinoopskrbe i toplinskog sustava, prema uvjetima nadležnih javnopravnih tijela.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti naselja

Temeljna prostorna posebnost područja je jezero Bajer velikog krajobraznog i rekreacijskog potencijala. Planom se Bajer uključuje u sustav javnih i sportsko-rekreacijskih površina te se oko njega formira središnji javni prostor novog naselja. Formiranjem velikih zelenih površina dodatno se unaprjeđuje zeleni identitet naselja, poboljšava mikroklimatske uvjete, štiti od buke, omogućava rekreaciju i uspostavlja kontakt s prirodom. Planom se posebna pažnja posvećuje i odnosu prema Židovskom groblju, kao zaštićenom kulturnom dobru, te se propisuju mjere kojima se osigurava očuvanje njegova ambijenta i memorijalnog karaktera.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

Cilj prostornog uređenja samog naselja, odnosno područja Jug IV je formiranje cjelovitog, prepoznatljivog i kvalitetno opremljenog novog stambenog naselja koje će imati jasnu urbanističku strukturu, raznolike tipologije stanovanja, dostupne javne sadržaje i visok udio zelenih i rekreacijskih površina.

Kako bi se omogućio što kvalitetniji svakodnevni život u naselju Jug IV, Planom se nastoji postići ravnoteža između:

- izgrađenih površina i prirodnog odnosno krajobraznog karaktera prostora
- stambene izgradnje i javnog prostora te javnih i društvenih i poslovnih sadržaja
- viših i nižih gustoća stanovanja
- kolnog prometa i održivih oblika kretanja
- potreba budućih stanovnika i potreba šireg gradskog područja

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Racionalno korištenje prostora ostvaruje se koncentracijom viših gustoća stanovanja u zonama koje imaju najbolju dostupnost i neposredan odnos prema glavnim javnim prostorima, dok se rubne i mirnije zone koriste za niže oblike stanovanja i zelene površine.

Planom se određuju uvjeti gradnje kojima se osigurava kontrolirana gustoća, dovoljan udio ozelenjenih površina, pokrivenost krošnjama visokog zelenila, uređenje javnih prostora i zaštita od negativnih utjecaja prometa.

Posebno se potiče stvaranje kvalitetnih zelenih površina unutar građevnih čestica, javnih parkova, park-šume i zaštitnih zelenih površina, čime se osigurava bolja mikroklima, veća upojnost terena, mogućnost rekreacije i veća otpornost naselja na klimatske promjene.

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Planom se predviđa izgradnja nove prometne, komunalne i društvene infrastrukture potrebne za funkcioniranje naselja. To uključuje nove prometnice, pješačke i biciklističke staze, mrežu javne rasvjete, elektroopskrbu, elektroničke komunikacije, vodoopskrbu, odvodnju, plinoopskrbu, toplinski sustav i sustav gospodarenja otpadom. Prometna i komunalna infrastruktura nadovezuje se na postojeće infrastrukturne sustave u kontaktnom području naselja.

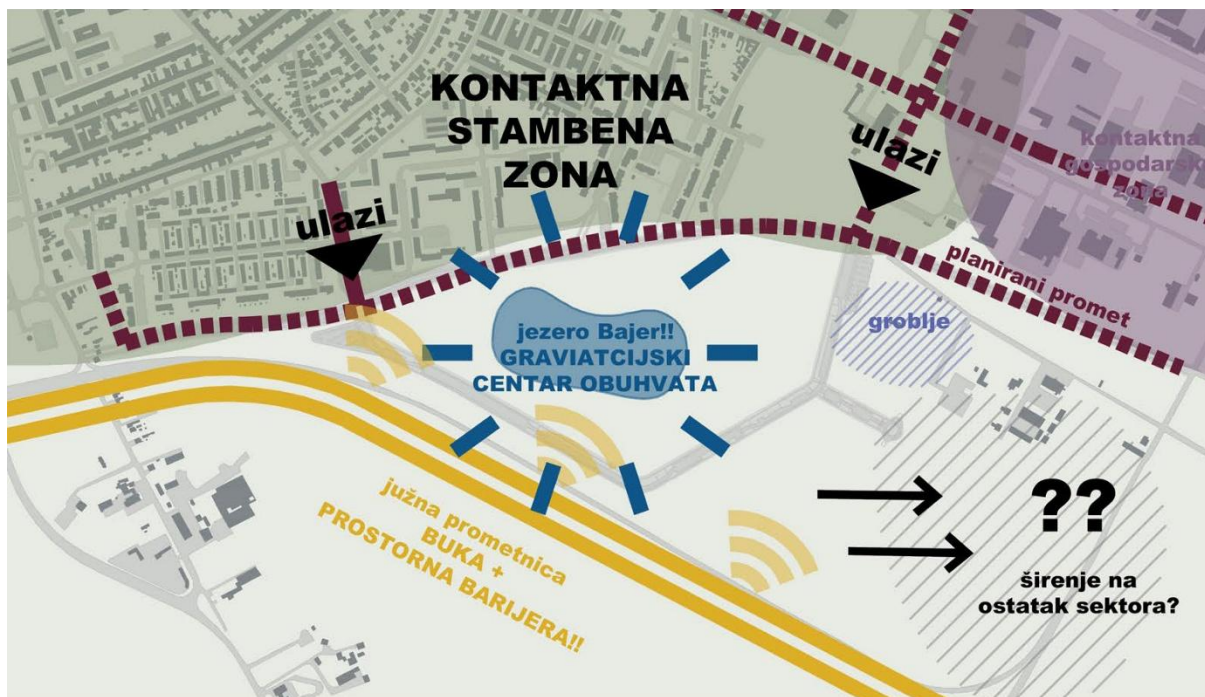
Uređenje naselja temelji se na uspostavi jasnih javnih prostora, oblikovanju zelenih koridora, aktiviranju prizemlja višestambenih zgrada, uređenju prostora oko Bajera i stvaranju pješački i biciklistički povezanog naselja.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanističko rješenje Plana temelji se na prvonagrađenom radu javnog urbanističkog natječaja za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku iz 2025. godine. Prvonagrađeno rješenje poslužilo je kao polazište za izradu Plana, uz potrebne manje prilagodbe nastale tijekom izrade Nacrta prijedloga Plana zbog promjena proizašlih iz zahtjeva javnopravnih tijela, stvarnoj situaciji pojedinih elemenata na terenu i detaljnije razrade planiranih namjena i infrastrukturnih sustava.

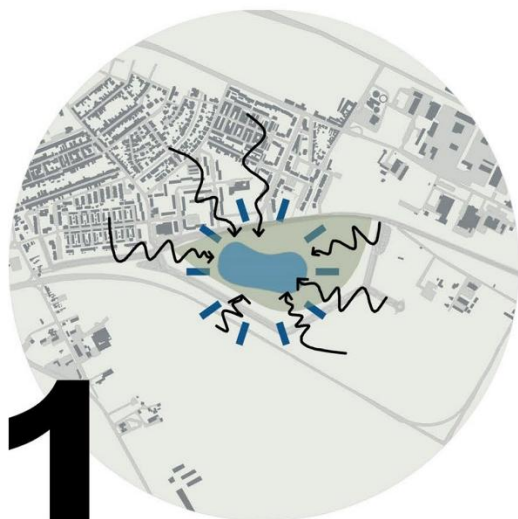
3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Polazište za izradu urbanističkog rješenja bila je analiza postojećeg stanja prostora, kojom su utvrđene njegove glavne prostorne vrijednosti, ograničenja i razvojni potencijali. Urbanistički koncept oblikovan je s ciljem očuvanja i afirmacije najvrjednijih obilježja prostora te stvaranja planskih preduvjeta za rješavanje uočenih prostornih ograničenja.



Slika 7 _ Analiza postojećeg stanja (idejno rješenje urbanističkog natječaja 2025.)

Osnovna ideja Plana je formiranje novog naselja oko Bajera kao glavnog gravitacijskog centra. Naselje se ne planira kao jednolično stambeno područje, nego kao sustav međusobno povezanih prostornih cjelina različitih gustoća, tipologija i ambijenata.



1

**BAJER – GLAVNI GRAVITACIJSKI
CENTAR PROSTORA**



2

**DETEKTIRANJE GLAVNIH ULAZA I
PROMETNA KONCEPCIJA**



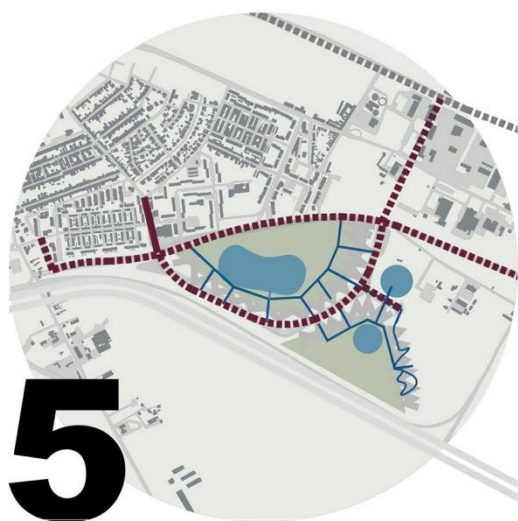
3

**GRAVITACIJSKI CENTRI NASELJA I
NJIHOVA MREŽA**



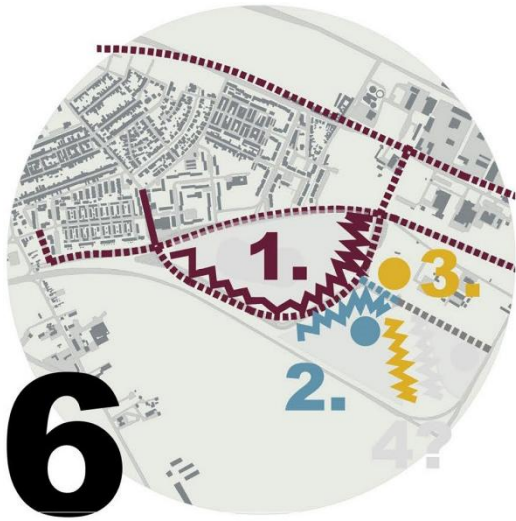
4

**FORMIRANJE STAMBENIH ZONA
OKO GRAVITACIJSKIH CENTARA**



5

OSTALI PROMET



6

**ETAPNOST GRADNJE I
POTENCIJALNO ŠIRENJE**

Slika 8 _ Koncept - dijagrami (idejno rješenje urbanističkog natječaja 2025.)

Koncept prostornog razvoja temelji se na ideji formiranja dva stambena prstena podijeljena u ZONE A, B, C i D. Prvi prsten čine višestambene - višenamjenske zgrade (ZONA A) smještene neposredno uz središnje sportsko-rekreacijsko područje Bajera, koje predstavlja glavni identitetski, krajobrazni i društveni element budućeg naselja. Ova zona ima najizraženiji urbani karakter. Položaj građevina omogućuje velikom broju stanovnika neposredan kontakt s jezerom, zelenilom i rekreacijskim sadržajima, dok se prizemlja aktiviraju poslovnim i drugim sadržajima koji doprinose javnom životu naselja.

Drugi prsten čine stambene zone istočno i južno od Bajera, u kojima se postupno smanjuju gustoća i intenzitet izgradnje. Predviđene su različite tipologije stanovanja – od višestambenih – višenamjenskih zgrada (ZONA B), preko pretežito kuća u nizu (ZONA C), do samostojećih obiteljskih kuća (ZONA D) – čime se ostvaruje postupan prijelaz prema rubnim dijelovima obuhvata. Svaka od zona oblikovana je kao prepoznatljiva prostorna cjelina s vlastitim urbanističkim i arhitektonskim obilježjima.

Područje naselja Jug IV osmišljeno je kao inkluzivno stambeno naselje koje omogućuje kvalitetne uvjete života različitim skupinama stanovništva te potiče razvoj priuštivog stanovanja. Prilikom izrade natječajnog idejnog rješenja planiranje stambenih jedinica temeljilo se na Pravilniku minimalnih tehničkih uvjeta za projektiranje i gradnju stanova iz Programa društveno poticane stanogradnje kao minimalnog standarda stanovanja. S obzirom na značaj i vrijednost prostora, nastojalo se ostvariti i viši standard stanovanja. Planom je predviđena uravnotežena zastupljenost malih, srednjih i velikih stanova, pri čemu je najmanje 20 % stanova predviđeno u svakoj od navedenih skupina, čime se osigurava prilagodljivost naselja različitim životnim potrebama i strukturama kućanstava.

U središnjem dijelu obuhvata drugog prstena planiran je sadržaj javne i društvene namjene, predškolska ustanova. Javni i društveni sadržaji promišljeno su analizirani, s posebnim naglaskom na osnovnu školu, za koju je, temeljem detaljne analize, ocijenjeno da u ovom trenutku nema potrebe za izgradnjom nove, budući da potrebne kapacitete osigurava škola sa smanjenim brojem korisnika u neposrednom susjedstvu. Idejnim rješenjem je planiran daljnji razvoj naselja izvan granica obuhvata prema istoku, gdje se predlaže planiranje osnovne škole u budućnosti ukoliko se ukaže potreba za istom. Na sjeveroistočnom dijelu planirana je poslovna zona namijenjena pretežito trgovačkim, uslužnim i drugim poslovnim sadržajima koji će zadovoljiti potrebe budućih stanovnika naselja i okolnog područja.

Sportsko-rekreacijska zona uz Bajer planirana je kao središnji javni prostor naselja te obuhvaća uređenje obale jezera, šetnice, biciklističke i trim staze, dječja i sportska igrališta, kupalište, ugostiteljske sadržaje i druge sadržaje namijenjene rekreaciji, boravku na otvorenom i aktivnom korištenju prostora. Detaljna rješenja uređenja sportsko-rekreacijskog područja utvrdit će se projektnom dokumentacijom sukladno uvjetima Plana.

Prema Južnoj obilaznici planiran je zaštitni zeleni pojas i gradska park-šuma, koji osim zaštite stambenih područja od buke i drugih negativnih utjecaja prometa imaju važnu krajobraznu, ekološku i rekreacijsku ulogu te čine južni zeleni rub budućeg naselja.

Cjelokupni prostorni koncept temelji se na međusobnoj povezanosti stambenih, javnih, poslovnih i rekreacijskih sadržaja, kvalitetno organiziranom prometnom i komunalnom infrastrukturuom te mrežom javnih, pješačkih i biciklističkih površina, čime se osigurava funkcionalno, održivo i prepoznatljivo novo gradsko naselje.

Zbog veličine obuhvata i kompleksnosti infrastrukturnog opremanja, realizacija Plana predviđa se etapno. Etapnost omogućuje postupnu izgradnju prometne i komunalne infrastrukture, stambenih zona, javnih sadržaja i zelenih površina.

Prva etapa može obuhvatiti prometni i stambeni prsten oko Bajera, zajedno s uređenjem osnovnih dijelova sportsko-rekreacijskog područja. Druga etapa može uključiti razvoj istočnih stambenih zona i realizaciju dječjeg vrtića. Treća etapa može obuhvatiti daljnji razvoj obiteljskog stanovanja, poslovne zone i park-šume. Točan redoslijed realizacije ovisit će o imovinsko-pravnim odnosima, mogućnostima infrastrukturnog opremanja, potrebama Grada i dinamici provedbe pojedinih zahvata.

Glavne razlike u odnosu na idejno rješenje natječajnog rada:

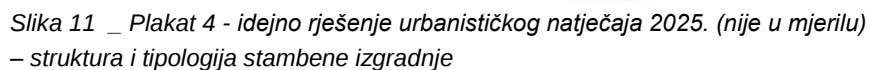
- u koridoru Intrazonske ceste izmijenjen je položaj jednokolosječne trase tramvajskog podsustava radi usklađenja sa zahtjevom nadležnog javnopravnog tijela, kojim je određeno da se tramvajska pruga planira izvan zaštitnog koridora ukupne širine 24,0 m predviđenog za održavanje južnog kolektora odvodnje
- ZONA D stambenog naselja proširena je na područje zaštitnog koridora nekadašnjeg magistralnog plinovoda Donji Miholjac – Osijek, budući da je tijekom izrade Plana utvrđeno kako je predmetni plinovod trajno izvan funkcije. Također je u ZONI D razrađen ulični koridor kako bi se omogućili potrebni radijusi za javni prijevoz i interventna vozila.
- površina mješovite namjene prenamijenjena je u površinu poslovne namjene, s obzirom na to da je i natječajnim rješenjem na toj lokaciji planiran poslovni sadržaj
- redefinirana je površina gradivog dijela građevne čestice poslovne namjene radi usklađenja sa zahtjevima nadležnog konzervatorskog odjela u pogledu minimalne udaljenosti od zaštićenog kulturnog dobra – Židovskog groblja
- korigirani su položaji kolnih pristupa višestambenim zgradama u ZONI B radi osiguravanja bolje prometne protočnosti i kvalitetnijeg prometnog povezivanja sa ZONOM C stambenog naselja. ZONA C i ZONA D dodatno je razrađena radi postizanja kvalitetnijeg i ujednačenijeg prostornog identiteta zona. Izmjene obuhvaćaju preraspodjelu građevnih čestica, definiranje detaljnijih uvjeta za oblikovanje te druge elemente kojima se osigurava veća usklađenost arhitektonskog oblikovanja.



Slika 9 _ Karta 0.1 Idejno urbanističko rješenje Plana - tlocrt krova (nije u mjerilu)



*Slika 10_ Plakat 2 - idejno rješenje urbanističkog natječaja 2025. (nije u mjerilu)
– tlocrt krova i prostorni prikaz - pogled s jugozapada*



3.2. Osnovna namjena prostora

Sukladno ciljevima izrade Plana utvrđene su sljedeće namjene površina:

1. stambena namjena	S
2. poslovna namjena	K
3. javna i društvena namjena	
○ predškolska	D4
4. sportsko-rekreacijska namjena	R
5. vodne površine	
○ stajaća voda	V2
6. javne zelene površine	
○ javni park	Z1
○ park - šuma	Z2
7. zaštitne zelene površine	Z
8. površine infrastrukturnih sustava	IS

Na površinama svih namjena omogućuje se gradnja i uređenje javnih i zaštitnih zelenih površina, sportsko-rekreacijskih površina te infrastrukturnih sustava.

Površinama javne namjene smatraju se površine odnosno građevne čestice zaštitnih zelenih površina (Z), javnog parka (Z1), park šume (Z2), površine sportsko-rekreacijske namjene (R) te infrastrukturni sustavi (IS).

STAMBENA NAMJENA (S)

Na površinama stambene namjene (S) planira se gradnja stambenih i višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene. Površina stambene namjene podijeljena je u četiri prostorne cjeline – ZONE A, B, C i D, ovisno o planiranoj tipologiji, gustoći i karakteru gradnje.

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)

Na površini gospodarske namjene – poslovna (K) omogućuje se gradnja građevina poslovne – pretežito trgovačke namjene (uključivo tržnice), s pratećim uredskim i uslužnim sadržajima. Prateći sadržaji moraju biti takvi da ne ometaju okolno stanovanje te da pridonose kvaliteti života tog područja.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA (D4)

Na površini javne i društvene namjene - predškolska (D4) omogućuje se gradnja građevine namijenjene predškolskom odgoju i obrazovanju (dječji vrtić i jaslice) u skladu s posebnim propisima iz djelokruga odgoja i obrazovanja.

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Sportsko-rekreacijska namjena (R) obuhvaća prostor oko Bajera i namijenjena je javnom korištenju, sportu, rekreaciji, odmoru, boravku u prirodi i pratećim sadržajima.

VODNA POVRŠINA – STAJAĆA VODA (V2)

Vodna površina (V2) obuhvaća jezero Bajer. Planom se omogućuje uređenje obale, postavljanje plutajućih objekata – pontona u funkciji rekreacije, uređenje prirodnog kupališta i pješačkih pristupa, uz poštivanje uvjeta nadležnih tijela.

JAVNE ZELENE POVRŠINE (Z1, Z2)

Javni parkovi (Z1) i park-šuma (Z2) čine sustav javno dostupnih zelenih prostora. Parkovi su namijenjeni šetnji, odmoru, igri i rekreaciji, dok se park-šuma uređuje kao javna zelena površina pretežito šumskog karaktera.

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)

Zaštitne zelene površine (Z) planiraju se prvenstveno prema Južnoj obilaznici i drugim rubnim dijelovima obuhvata. Njihova je funkcija zaštita od buke, oblikovanje krajobraznog ruba naselja i unapređenje mikroklimatskih uvjeta. Omogućuje se krajobrazno uređenje, uređenje rekreacijskih staza te postavljanje urbane opreme.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su prometnicama, kolno-pješačkim površinama, pješačkim i biciklističkim površinama, infrastrukturnim vodovima, uređajima i građevinama.



Slika 12 _ Karta 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (nije u mjerilu)

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

Tablica 1. Iskaz površina namjena

Namjena površina	Oznaka	Površina (ha)	Udio (%)
Stambena namjena	S	14,82	25,33
Gospodarska namjena - poslovna	K	1,76	3,01
Javna i društvena namjena – predškolska	D4	0,72	1,23
Sportsko-rekreacijska namjena	R	11,23	19,19
Vodna površina – stajaća voda	V2	4,56	7,79
Javni park	Z1	0,83	1,42
Park-šuma	Z2	4,16	7,11
Zaštitne zelene površine	Z	4,57	7,81
Površine infrastrukturnih sustava	IS	15,86	27,11
UKUPNO		58,51	100,00

3.4. Prometna i ulična mreža

Osnovna prometna mreža

Prometna mreža Plana oblikovana je s ciljem smanjenja tranzitnog prometa kroz stambene zone i poticanja javnog, pješačkog i biciklističkog prometa. Omogućuje se fazna odnosno etapna gradnja prometne mreže uz uvjet izvođenja pune širine koridora u svakoj fazi/etapi.

Osnovu prometnog sustava čine:

- sjeverna Intrazonska cesta
- sabirna ulica - glavna prometnica naselja
- pristupne ulice
- kolno-pješačke površine
- pješačke i biciklističke staze
- površine u javnom korištenju na građevnim česticama stambene namjene.

Intrazonska cesta na sjeveru obuhvata Plana, koja je djelomično realizirana, predstavlja osnovu budućeg prometnog povezivanja naselja s ostatkom grada.

Glavna prometnica naselja oblikuje se kao polukružni prometni prsten koji prati prostornu logiku naselja i omogućuje pristup višestambenim zgradama, poslovnoj zoni, dječjem vrtiću i obiteljskom stanovanju, a posredno i sportsko-rekreacijskom području uz Bajer. Trasa prometnice oblikovana je tako da se izbjegne stvaranje pravocrtnih brzih poteza te da se potakne smireniji karakter prometa unutar naselja.

Kolno-pješačke površine planiraju se osobito u zonama obiteljskog stanovanja, gdje se promet usporava i prilagođava stanovanju, pješačkom kretanju i boravku na otvorenom.

Biciklistički promet

Planom se uspostavlja mreža biciklističkih staza i biciklističko-pješačkih veza koje povezuju sve ključne dijelove naselja. Biciklističke staze se planiraju uz sjevernu Intrazonsku cestu, glavnu prometnicu naselja, uz sportsko-rekreacijsko područje oko Bajera, unutar kolno-pješačkih i drugih javnih površina te se omogućava i planiranje dodatnih staza unutar javnih i zaštitnih zelenih površina i sportsko-rekreacijskog područja.

Biciklistička mreža planira se kao dio šireg sustava održive mobilnosti grada Osijeka, s mogućnošću povezivanja na postojeće i planirane gradske biciklističke pravce.

Trgovi i druge veće pješačke površine

Planom se ne formira klasični gradski trg kao zasebna namjena, nego se sustav javnih pješačkih prostora razvija kroz mrežu šetnica, površina u javnom korištenju, parkovnih površina, prostora uz Bajer, pješačko-biciklističkih veza i proširenja uz aktivna prizemlja zgrada.

Javni gradski promet

Za javni autobusni promet predviđa se korištenje Intrazonske ceste, sabirne ulice i pristupne ulice u ZONI D stambenog naselja.

Za javni tramvajski promet predviđa se korištenje Intrazonske ceste. U sjevernom dijelu koridora ceste izvan zaštitnog pojasa „južnog kolektora“, od zapadnog dijela obuhvata do produžetka Umaške ulice na sjeveru, planira se jednokolosječna trasa tramvajskog podsustava.

Pozicije autobusnih i tramvajskih stajališta načelno su određene ovim Planom, a ostala stajališta se mogu graditi i uređivati po potrebi. Točne pozicije utvrditi će se razradom projektne dokumentacije javnih prometnih površina.

Promet u mirovanju

Promet u mirovanju rješava se prvenstveno unutar građevnih čestica. U zonama višestambene gradnje, osobito u Zoni A, parkiranje se planira u podzemnim garažama. U Zoni B omogućuje se parkiranje u podzemnim garažama i/ili na otvorenim parkirališnim površinama građevne čestice. Kod obiteljskih stambenih zgrada parkiranje se rješava unutar vlastite građevne čestice, u garaži kao dijelu osnovne zgrade, pomoćnoj građevini gdje je dopuštena ili na otvorenim parkirališnim površinama.

Javna parkirališna mjesta planiraju se u sklopu prometnih koridora i parkirališnih površina. Javna parkirališna mjesta mogu se koristiti za zadovoljenje parkirališnih potreba pojedinih sadržaja u slučajevima i pod uvjetima propisanim Odredbama za provedbu. Otvorena parkirališta potrebno je hortikulturno urediti sadnjom visokog zelenila te u najvećoj mjeri urediti kao procjedne površine.

Programom javnog urbanističkog natječaja propisano je da je za prevladavajuću stambenu namjenu sukladno odredbama GUP-a potrebno osigurati 1 parkirališno ili garažno mjesto po stanu, a idejnim rješenjem potrebno je predvidjeti dodatno povećanje kapaciteta parkirališnih mjesta za 50% u koridorima ulica i/ili na drugim javnim površinama. Navedeni zahtjev ostvaren je prvonagrađenim natječajnim radom te je razrađen ovim Planom.

Potreban broj PGM izračunava se prema sljedećem normativu, ovisno o namjeni i tipu građevine:

STANOVANJE

PM / 1 stan

Višestambene zgrade

1.5

Obiteljske zgrade

2

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

PM / 1000 m² GBP-a

Predškolske ustanove

18

Uprava

18

Ambulante, poliklinike, domovi zdravlja

25

Muzeji, galerije, dom kulture i sl.

12

Kina, kazališta, dvorane za javne skupove

15

Vjerske zgrade

15

Biblioteke

8

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA

PM / 1000 m² GBP-a

Otvorene sportske građevine bez gledališta (igralište i sl.)

5

Sportske zgrade bez gledališta

15

Igrališta s gledalištem

10

GOSPODARSKA NAMJENA

PM / 1000 m² GBP-a

Proizvodne građevine

11

Uredi i kancelarije

18

Banke, agencije, poslovne

30

Robne kuće, supermarketi

30

Ostale trgovine, tržnice, trgovački centri (prodajni dio)

30

Autoservisi, autopraonica

30

Restorani, kavane, slastičarnica i sl.

35

Caffe barovi, disco klubovi i sl.

70

OSTALO

PM / 1000 m² GBP-a

Ostale zgrade

9



Slika 13 _ Karta 2.1. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - PROMET (nije u mjerilu)

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Vodovi elektroničke komunikacijske i komunalne infrastrukture u pravilu se polažu unutar javnih prometnih površina. Položaj trasa prikazan na kartografskim prikazima 2.2. – 2.4. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI te poprečnim presjecima prometnica na kartografskom prikazu 2.1. PROMET je orijentacijski te služi kao podloga za daljnju razradu i usklađivanje infrastrukturnih sustava u postupku izrade projektne dokumentacije. Ukoliko se detaljnijom razradom, u skladu s posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela, utvrdi racionalnije i tehnički pogodnije rješenje, dopuštaju se odstupanja koja ne narušavaju osnovni koncept utvrđen ovim Planom. Komunalna infrastrukturna mreža se planira do svake građevne čestice.

Infrastrukturne sustave moguće je realizirati prijelaznim i etapnim rješenjima, pri čemu su etapna rješenja dijelovi konačnog rješenja. Iznimno, prijelazna rješenja nisu dozvoljena za sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Pri projektiranju i izvođenju podzemnih infrastrukturnih sustava potrebno je poštivati propisane međusobne udaljenosti, uvjete križanja i paralelnog vođenja s ostalim komunalnim infrastrukturnim sustavima, sukladno posebnim propisima i uvjetima nadležnih javnopravnih tijela, te osigurati prostorne uvjete za izgradnju svih planiranih infrastrukturnih vodova.

Elektronička komunikacijska mreža

Planom se omogućuje razvoj elektroničke komunikacijske mreže kroz distribucijsku elektroničku komunikacijsku kanalizaciju.

Na području obuhvata Plana nema postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI), osim u manjem dijelu u obliku zračnog voda koji se po potrebi rekonstruira u podzemni vod unutar planiranih koridora ili se ukida.

Bazne stanice pokretnih komunikacijskih mreža mogu se smještati na postojećim i planiranim građevinama putem antenskih prihvata. Lokacije samostojećih antenskih stupova nisu posebno određene ovim Planom, ali se njihova izgradnja omogućuje ukoliko se potreba za njima dokaže kroz projektnu dokumentaciju, uz poštivanje posebnih propisa i uvjeta nadležnih tijela.

Energetski sustav

Elektroenergetski sustav

Planom se predviđa razvoj distribucijske srednjenaponske 10(20) kV i niskonaponske 0,4 kV kabelske elektroopskrbne mreže te kabelske mreže javne rasvjete. Srednjenaponska mreža planira se prstenasto, kako bi bilo moguće napajanje iz dva smjera.

Na području obuhvata Plana u manjem je dijelu izvedena podzemna i nadzemna niskonaponska mreža 0,4 kV. Zračni vodovi postupno će se zamjenjivati, prema potrebama i mogućnostima, podzemnom kabelskom mrežom.

Planira se smještaj sedam novih samostojećih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV, čije su lokacije prikazane načelno u grafičkom dijelu Plana. TS1 – TS6 planiraju se unutar novog naselja Jug IV, dok se TS7 planira sjeverno od koridora Intrazonske ceste. Dopuštena su odstupanja u pogledu položaja i broja trafostanica ukoliko se potreba za time dokaže projektnom dokumentacijom i uvjetima nadležnog operatora distribucijskog sustava.

Na južnoj granici obuhvata nalazi se koridor planiranog podzemnog voda KB 110 kV Osijek 2 – Osijek 4. Zaštićeni pojas planiranog 110 kV podzemnog voda (tip prijenosnog voda 1x3x110 kV) iznosi 3,5 m obostrano od uzdužne osi (simetrane prijenosnog elektroenergetskog voda). Planirana trasa visokonaponskog voda je načelna, a konačan položaj i uvjeti gradnje određuju se sukladno uvjetima nadležnog operatora prijenosnog sustava.

Javna rasvjeta planira se na svim javnim prometnim, pješačkim, biciklističkim, parkovnim i sportsko-rekreacijskim površinama. Sustav javne rasvjete potrebno je projektirati energetski učinkovito i na način da ne predstavlja izvor svjetlosnog onečišćenja.



Slika 14 _ Karta 2.2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - ELEKTROOPSKRBA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE (nije u mjerilu)

Plinoopskrba

Planom se omogućuje razvoj distribucijske plinoopskrbne mreže u javnim površinama, u pravilu u zelenim površinama javne namjene ili ispod pješačkih površina.

Unutar obuhvata nalazi se cijev neaktivnog plinovoda Donji Miholjac – Osijek DN 300, koji je trajno izvan funkcije. Budući da cijev nije uklonjena, trasa je prikazana u Planu radi evidentiranja položaja kod buduće izgradnje na tim lokacijama.

Toplinski sustav

Opskrba toplinskom energijom planira se razvojem distribucijske mreže vrelovoda. Trasa vrelovoda planira se u koridoru Intrazonske ceste, uz mogućnost planiranja mreže i u koridorima ulica naselja Jug IV, prema uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Obnovljivi izvori energije

Planom se omogućuje korištenje obnovljivih izvora energije, uključujući sunčevu energiju, toplinu okoliša, toplinu zemlje i druge obnovljive izvore, za proizvodnju električne i/ili toplinske energije za potrebe svih vrsta građevina. Dopušta se postavljanje uređaja i opreme za korištenje obnovljivih izvora energije na građevinama i građevnim česticama, sukladno posebnim propisima.



Slika 15 _ Karta 2.3. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - PLINOOPSKRBA I TOPLINARSTVO (nije u mjerilu)

Vodnogospodarski sustav

Vodoopskrba

Vodoopskrbna mreža, kao i priključenje budućih građevina, planira se u skladu s uvjetima javnog isporučitelja vodnih usluga. Koncipirana je na način da prati planirane komunikacijske koridore kako bi se omogućio nesmetan pristup cjevovodima i održavanju istih. Trase vodoopskrbnih cjevovoda planirane su tako da svim budućim građevinama bude omogućeno priključenje na tehnički najjednostavniji način. Planira se prstenasti sustav, a dužine "slijepih" vodoopskrbnih cjevovoda su ograničene u najvećoj mogućoj mjeri.

Uz južnu granicu obuhvata ovog Plana, paralelno s „južnom obilaznicom“, položen je južni magistralni vodoopskrbni cjevovod profila DN 500 mm (nodularni lijev). Sjevernom stranom obuhvata, uz djelomično izgrađenu Intrazonsku cestu, od Stonske ulice prema istoku, prolazi vodoopskrbni cjevovod DN 225 mm (PEHD). Iz smjera Srijemske ulice do spoja na južni magistralni cjevovod, pruža se vodoopskrbni cjevovod DN 300 mm (ductil) i presijeca obuhvat u smjeru sjever – jug.

Vodoopskrbnu mrežu naselja Jug IV planira se spojiti na produženi (budući) vodoopskrbni cjevovod uz Intrazonsku cestu. Omogućava se i planiranje spoja na postojeći cjevovod iz pravca Srijemske ulice. U slučaju većih potreba za vodom može se predvidjeti i spoj na južni magistralni cjevovod.

Pri gradnji vodoopskrbne mreže potrebno je izvesti hidrantsku mrežu s potrebnim količinama vode za gašenje požara, pri čemu se vanjski hidranti postavljaju na međusobnim udaljenostima određenima posebnim propisima.

Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja otpadnih voda na prostoru ovog Plana planirana je kao razdjelni sustav, odnosno kanalizacijska mreža za odvodnju sanitarnih otpadnih voda je odvojena od mreže za odvodnju oborinskih otpadnih voda.

Sjevernom stranom obuhvata ovog Plana, uz djelomično izgrađenu Intrazonsku cestu (kao i njezin budući nastavak), izveden je glavni cjevovod sustava odvodnje Osijek – južni kolektor profila 310/280 cm. Za održavanje južnog kolektora formira se zaštitni koridor ukupne širine najmanje 24 m odnosno 10 m od vanjskog ruba cjevovoda sa svake strane. Unutar zaštitnog koridora nije dozvoljena izgradnja, osim izgradnje javnih prometnih površina i to uz uvjet da se specijalnim vozilima za čišćenje omogućuje pristup kontrolnim oknima radi održavanja i čišćenja južnog kolektora. Tramvajska pruga planirana je izvan zaštitnog koridora za održavanje južnog kolektora.

Kanalizacijska mreža za sanitarne otpadne vode planira se kao zatvoreni sustav unutar javnih površina te se planira spojiti na južni kolektor. Na području obuhvata Plana nije dopuštena primjena prijelaznih i privremenih rješenja odvodnje sanitarnih otpadnih voda.

Oborinske vode planiraju se odvoditi odvojenim sustavom do odgovarajućeg zasebnog recipijenta koji nije povezan s mrežom za odvodnju sanitarnih otpadnih voda, uz mogućnost zadržavanja, pročišćivanja, ponovnog korištenja i kontroliranog ispuštanja u sustav oborinske odvodnje odnosno kanalsku mrežu, sukladno uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Na području obuhvata Plana odvodnja oborinskih voda vezana je uz postojeću kanalsku mrežu koju čine kanal Šećerana i kanal Bikara. Kanal Šećerana prikuplja vode s dijela površina južno od obilaznice te ih odvodi u kanal Bikaru. Na križanju s obilaznicom postoji cijevni propust. Kanal Bikara prikuplja vodu s područja obuhvata Plana te je odvodi u kanal Tufek južno od obilaznice, a na križanju s obilaznicom nalazi se cijevni propust.

Postojeće i evidentirane trase melioracijskih i komunalnih kanala odnosno kanalske mreže oborinske odvodnje potrebno je provjeriti kroz projektnu dokumentaciju te ih, ovisno o stvarnom stanju i funkciji u sustavu odvodnje, zadržati, urediti, rekonstruirati, izmjestiti, kanalizirati i uklopiti u planirani sustav odvodnje oborinskih voda.

Na mjestima križanja planiranih prometnica, pješačkih i biciklističkih staza te drugih zahvata s postojećim kanalima dopušta se izvedba cijevnih propusta, mostova ili drugih tehničkih rješenja kojima se osigurava kontinuitet protočnosti kanala, sukladno hidrauličkom proračunu i uvjetima nadležnog javnogopravnog tijela.

Projektiranjem i izvođenjem radova ne smije se poremetiti postojeći i planirani režim odvodnje uređenih javnih površina, a ponajviše zbog povezanosti sustava s Bajerom na Jugu IV.



Slika 16 _ Karta 2.4. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI – VODOOPSKRBA I ODVODNJA (nije u mjerilu)

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Planom se propisuju uvjeti i načini gradnje prema namjeni i prostornoj cjelini. Oblici korištenja te načini i uvjeti gradnje prikazani su na kartografskim prikazima 4.1. OBLICI KORIŠTENJA i 4.2. UVJETI GRADNJE. Parametri i uvjeti za svaku od građevnih čestica (površine parcele, koeficijenti izgrađenosti i iskoristivosti, najveći dopušteni broj nadzemnih etaža, postotak zelenila i sl.) kao i pojedini ostvareni parametri idejnim rješenjem, dani su u Tablici 2. Građevne čestice određene su kartografskim prikazom 4.3. PLAN PARCELACIJE, s time da se dopuštaju odstupanja od utvrđene parcelacije u određenim situacijama.

Smještaj zgrada na građevnoj čestici određen je ovisno o namjeni i vrsti građevine grafičkim dijelom Plana kao i Odredbama ovog Plana.

Opći uvjeti gradnje

Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi, okna dizala, balkoni, sustavi instalacija na ravnom prohodnom krovu s pripadajućim zatvorenim vertikalnim komunikacijama, konzolni istaci, strehe i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ili prostorije ne uračunavaju se u visinu građevine ili dijela građevine.

Bez obzira na smještaj građevina na čestici i smjer pada krovnih ploha, slijevanje oborinskih voda ne smije biti na štetu susjednih čestica.

Priključke na komunalnu i prometnu infrastrukturu potrebno je ostvariti sukladno uvjetima nadležnih javnopravnih tijela i uvjetima Plana.

Omogućuje se gradnja podzemnih etaža, pri čemu se njihov broj ne ograničava.

Na vlastitim građevnim česticama potrebno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje otpada (odnosno smještaj kućnog spremnika), u sklopu osnovne zgrade ili kao poseban prostor ili pomoćnu građevinu.

Pri projektiranju i gradnji svih javnih površina, infrastrukture te svih građevina za koje je propisana obveza osiguranja pristupačnosti potrebno je primjenjivati propise kojima se uređuje pristupačnost osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti.

Pri projektiranju, građenju i uređenju građevina i površina unutar obuhvata Plana potrebno je pridržavati se važećih zakona, podzakonskih propisa, pravilnika, tehničkih propisa, normi i pravila struke relevantnih za pojedinu vrstu građevina i zahvata, kao i odredbi Odluke o komunalnom redu Grada Osijeka.

Prilikom projektiranja zgrada i građevina potrebno se pridržavati svih zakona, propisa i mjera iz područja zaštite od požara.

Uvjeti gradnje na površinama Stambene namjene (S)

Na površinama stambene namjene određene su četiri zone – ZONA A, B, C i D; ovisno o uvjetima i načinima gradnje za svaku od zona. Ostvareni parametri i struktura stambenih jedinica planiranih idejnim rješenjem prikazani su u Tablici 3. i 4.

U zoni A i B planiraju se višestambene (višenamjenske zgrade pretežito stambene namjene) najveće dopuštene visine do 6 nadzemnih etaža, s ravnim krovovima, podzemnim garažama i obveznim udjelom zelenih površina. U zgradama se stambena namjena kombinira sa smještajem čistih i tihih djelatnosti gospodarske namjene, javnih i društvenih djelatnosti, kulturno, zdravstvene i vjerske djelatnosti te djelatnosti sportsko-rekreacijske namjene. Ostale namjene višenamjenske zgrade mogu iznositi najviše 10% građevinske (bruto) površine višestambene zgrade.

Na građevnoj čestici višestambene zgrade može se graditi jedna osnovna zgrada bez pomoćnih zgrada. Građevne čestice višestambenih zgrada nije dopušteno ograđivati (ni ogradom ni živicom).

Kota gotovog poda prizemlja stambenih jedinica u ZONI A i B mora biti najmanje 1,0 m, a najviše 1,5 m iznad kote pješačkog prilaza zgradi.

Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, hortikulturno uređeno i dostupno za održavanje, a najmanje 20% mora biti prirodni teren (u ZONI D 30%).

Visoko zelenilo na čestici višestambene zgrade potrebno je zasaditi na način da najmanje 20% površine građevne čestice bude pokriveno krošnjama stabala, pri čemu se veličina krošnje računa za dob stabla kada dosegne vegetacijsku zrelost.

Višestambena zgrada mora imati osigurano najmanje jedno spremište za bicikle kapaciteta najmanje 2 bicikla po stanu. Spremište za tipske kante/kontejnere za otpad mora imati površinu od najmanje 0,5 m² po stanu veličine do 60 m² i 0,75 m² po stanu veličine preko 60 m².

Jednom osnovnom zgradom u ZONI A smatra se građevina koja se sastoji od više odvojenih nadzemnih volumena povezanih podzemnom etažom. Nadzemni zatvoreni dijelovi osnovne zgrade moraju se smjestiti unutar površine za smještaj nadzemnog dijela zgrade. Omogućuje se fazno građenje osnovne zgrade.

U ZONI A u prizemlju minimalno tri nadzemna volumena na pojedinoj građevnoj čestici obvezno je predvidjeti prostore ostalih namjena. Potrebno ih je prvenstveno planirati u volumenima koji se nalaze uz sabirnu prometnicu i površinu u javnom korištenju. U prizemnom dijelu zgrade omogućava se planiranje dječjeg vrtića. Na svakoj građevnoj čestici potrebno je planirati najmanje jedno dječje igralište, površine najmanje 100 m², koje smije biti ograđeno po potrebi.

U ZONI C i D se planiraju obiteljske stambene zgrade (ZONA C - samostojeće, poluugrađene, ugrađene; ZONA D - samostojeće) u kojima se uz stambene prostore mogu nalaziti samo čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene. Ostale namjene višenamjenske zgrade mogu iznositi najviše 25% građevinske (bruto) površine obiteljske stambene zgrade. U Zoni C planiraju se obiteljske stambene zgrade, pretežito kuće u nizu, s kosim krovovima i uređenim predvrtovima. U Zoni D planiraju se samostojeće obiteljske kuće s ravnim ili kosim krovovima.

Na građevnoj čestici obiteljske stambene zgrade uz jednu osnovnu zgradu može se graditi i jedna pomoćna zgrada u funkciji stambene zgrade (garaža, spremište, drvarnica, ljetna kuhinja, zatvoreni bazen, vrtna sjenica, nadstrešnica i sl.). Iznimno, u zoni D, ako se garaža planira kao pomoćna zgrada, omogućuje se smještaj dviju pomoćnih zgrada na čestici. Ograde uz rub čestice obiteljskih stambenih zgrada mogu biti visoke najviše 1,8 m, pri čemu puni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m, a u ostatku visine mora biti lagana prozračna konstrukcija i/ili živica; iznimka je u ZONI C gdje ograda mora biti puna u cijeloj visini u stražnjem dvorištu.

Urbanističkim konceptom nastoji se postići prepoznatljiv i usklađen identitet pojedinih zona, dok se Odredbama za pročelja propisuje primjena neutralnih boja svijetlih tonova.



Slika 17 _ IDEJNO RJEŠENJE – Vizualizacija – ZONA A



Slika 18 _ IDEJNO RJEŠENJE – Vizualizacija – ZONA B



Slika 19 _ IDEJNO RJEŠENJE – Vizualizacija – ZONA C



Slika 20 _ IDEJNO RJEŠENJE – Vizualizacija – ZONA D

Uvjeti gradnje poslovne zgrade, dječjeg vrtića i građevina u sportsko-rekreacijskoj zoni određeni su tako da se osigura funkcionalnost pojedine namjene, kvalitetno oblikovanje i usklađenost s krajobraznim karakterom prostora.

Uvjeti smještaja građevine gospodarske djelatnosti

Planirana je izgradnja gospodarske građevine – poslovna zgrada pretežito trgovačke djelatnosti s pratećim uredskim i uslužnim prostorima, uz mogućnost smještaja tržnice u sklopu osnovne zgrade odnosno funkcionalnog sklopa.

Na građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna zgrada, pomoćne zgrade i druge pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade. Osnovna zgrada može se graditi i kao složena građevina (funkcionalni sklop), pri čemu se udaljenost pojedinih dijelova određuje sukladno požarnom propisu. Ne dopušta se ograđivanje građevne čestice. Dopušta se i veća visina građevine od propisane odnosno njezinih pojedinih dijelova ukoliko to proizlazi iz opravdanih funkcionalnih, tehnoloških ili konstruktivnih zahtjeva građevine, pri čemu se ne omogućava povećanje propisane katnosti građevine. Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, hortikulturno uređeno i dostupno za održavanje, a najmanje 20% mora biti prirodni teren.

Omogućuje se dioba građevne čestice, pri čemu pojedina čestica na kojoj se predviđa zgrada osnovne namjene mora imati površinu od najmanje 5000 m².

Uvjeti smještaja građevine društvene djelatnosti

Predškolska ustanova (dječji vrtić i jaslice) planirana je tako da pokriva potrebe područja naselja Jug IV, a prema normativima na osnovi posebnih zakona i standarda. Potreba za predškolskom ustanovom određuje se na temelju udjela pretpostavljenog broja djece u odnosu na broj stanovnika.

Na građevnoj čestici može se graditi jedna osnovna zgrada, pomoćne zgrade i druge pomoćne građevine te uređenja koja služe za redovitu uporabu osnovne zgrade. Osnovna zgrada može se graditi i kao složena građevina (funkcionalni sklop), pri čemu se udaljenost pojedinih dijelova određuje sukladno požarnom propisu. Dopušta se i veća visina građevine od propisane odnosno njezinih pojedinih dijelova ukoliko to proizlazi iz opravdanih funkcionalnih, tehnoloških ili konstruktivnih zahtjeva građevine, pri čemu se ne omogućava povećanje propisane katnosti građevine. Ograde uz rub čestice mogu biti visoke najviše 2,0 m, pri čemu puni dio ograde može biti visok najviše 1,0 m, a u ostatku visine mora biti lagana prozirna konstrukcija i/ili živica. Najmanje 40% površine građevne čestice mora biti ozelenjeno, hortikulturno uređeno i dostupno za održavanje, s posadenim visokim zelenilom, a pokrivenost krošnjama mora iznositi najmanje 20% površine građevne čestice. Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren.

Gradnji predškolske ustanove mora prethoditi javni urbanističko-arhitektonski natječaj za odabir idejnog rješenja, temeljem detaljnog programa kojim će se odrediti svi potrebni sadržaji.

Predškolska ustanova se u pravilu gradi kao jednoetažna ili dvoetažna, iznimno kao troetažna uz mogućnost gradnje podzemne etaže. Kapacitet će se odrediti prema normativima na osnovi posebnih zakona i standarda te će zajedno s ostalim uvjetima za projektiranje biti propisan natječajnim programom za odabir idejnog rješenja.

Uvjeti gradnje i uređenja sportsko-rekreacijskih površina i građevina

Površina sportsko-rekreacijskog područja oko prostora jezera „Bajer“ (oko 11,12 ha bez jezera), uključujući vodnu površinu jezera „Bajer“ (oko 4,53 ha), odgovara ucrtanoj površini sportsko-rekreacijske namjene (R) i vodne površine (V2), a iznosi ukupno otprilike 15,65 ha.

Za sportsko-rekreacijsko područje oko jezera Bajer propisani su Odredbama za provedbu Plana dopušteni sadržaji, uvjeti gradnje i/ili rekonstrukcije pojedinačnih građevina koje se mogu planirati na površini ovog područja (ribički dom, građevina u funkciji sporta za smještaj i edukaciju, ugostiteljski objekti i sl.), način hortikulturnog uređenja i ograđivanja i sl.



Slika 21 _ IDEJNO RJEŠENJE – Vizualizacija – Pogled prema jezeru Bajer i sportsko-rekreacijskom području

Uvjeti uređenja javnih i zaštitnih zelenih površina

Javne zelene površine planiraju se kao javni parkovi (Z1) i park-šuma (Z2).

Javni parkovi namijenjeni su šetnji, odmoru, igri, rekreaciji i boravku građana. U njima se mogu uređivati pješačke i biciklističke staze, dječja igrališta, odmorišta, fontane, paviljoni, sjenice i sl. Najmanje 50% površine javnog parka mora biti ozelenjeno s pokrivenosti krošnjama od najmanje 30%.

Park-šuma se planira kao javna zelena površina pretežito šumskog karaktera. Njezina je uloga stvaranje većeg zelenog prostora u južnom dijelu obuhvata, zaštita od utjecaja Južne obilaznice, poboljšanje mikroklimatskih uvjeta i stvaranje prostora za šetnju, rekreaciju i boravak u prirodi. Najmanje 80% površine park-šume mora biti ozelenjeno, uređeno i održavano pod visokim zelenilom.

Zaštitne zelene površine planiraju se prvenstveno kao zaštitni pojas prema Južnoj obilaznici i drugim rubnim dijelovima obuhvata. Njihova je funkcija smanjenje negativnih utjecaja buke i prometa, vizualno odvajanje naselja od prometne infrastrukture, povećanje udjela zelenila i stvaranje povoljnijih mikroklimatskih uvjeta.

Pri uređenju javnih i zaštitnih zelenih površina potrebno je koristiti pretežito autohtone i klimatskim uvjetima prilagođene biljne vrste te, prema mogućnostima lokacije, zadržati i uklopiti postojeću kvalitetnu vegetaciju.

Tablica 2. Uvjeti gradnje

ZONA	G.Č.	POV	ki	kis	En, maxH	min.Z	PT	BR	PGM
A	A.1.	18384,09	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%	20%	143	266
	A.2.	11171,85	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%	20%	60	167
	A.3.	16854,47	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%	20%	108	254
	A.4.	13154,33	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%	20%	90	210
	A.5.	25883,12	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%	20%	185	368
B	B.1.	3360,00	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%	20%	62	103
	B.2.	3360,00	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%	20%	62	103
	B.3.	3360,00	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%	20%	62	103
	B.4.	3110,87	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%	20%	66	115
	B.5.	3360,00	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%	20%	62	103
C	C.1.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.2.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.3.	184,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.4.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.5.	382,00	0,4	1,0	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.6.	292,50	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.7.	234,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.8.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.9.	184,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.10.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.11.	324,26	0,4	1,0	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.12.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.13.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.14.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.15.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.16.	184,02	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.17.	175,48	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.18.	323,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.19.	292,53	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.20.	234,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.21.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.22.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.23.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.24.	184,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.25.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.26.	352,48	0,4	1,0	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.27.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.28.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.29.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.30.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.31.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.32.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.33.	184,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.34.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.35.	351,52	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.36.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.37.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.38.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.39.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.40.	207,00	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.41.	184,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.42.	234,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.43.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.44.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.45.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.46.	209,21	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.47.	211,05	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.48.	265,84	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.49.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.50.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.51.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2

C	C.52.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.53.	484,02	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.54.	263,25	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.55.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.56.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.57.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.58.	234,00	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.59.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	C.60.	175,50	0,6	1,6	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
D	C.61.	292,50	0,5	1,3	P+Pk, 5m	30%	20%	1	2
	D.1.	1428,24	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.2.	846,68	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.3.	949,76	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.4.	929,33	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.5.	734,69	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.6.	599,21	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.7.	688,50	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.8.	856,24	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.9.	889,86	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.10.	830,43	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.11.	816,13	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.12.	700,70	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.13.	599,53	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.14.	583,86	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.15.	774,29	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.16.	785,89	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.17.	889,61	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.18.	500,53	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.19.	868,58	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.20.	766,46	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.21.	599,59	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.22.	629,18	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.23.	808,10	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.24.	864,20	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.25.	788,33	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.26.	712,84	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.27.	603,32	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.28.	809,67	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.29.	1085,51	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.30.	1250,96	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.31.	789,84	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.32.	610,71	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.33.	546,66	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.34.	582,42	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.35.	647,16	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.36.	849,09	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.37.	723,46	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.38.	483,49	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.39.	491,89	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.40.	510,95	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.41.	546,85	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
	D.42.	624,56	0,4	1,0	P+2, 11m	30%	30%	3	6
K	K.1.	17589,26	0,5	1,5	P+2, 13m	30%	20%	-	-
D4	D.4.1.	7150,19	0,5	1,5	P+2, 13m	40%	20%	-	-

ZONA – zone unutar površine Stambene namjene te površine Poslovne (K) i Javne i društvene (D4) namjene

G.Č. – oznaka građevne čestice

POV – površina građevne čestice

kig – najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti

kis – najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti

E_n, maxH – najveći broj dopuštenih nadzemnih etaža, najveća dopuštena visina građevine

min Z – najmanji postotak površine građevne čestice koji mora biti ozelenjen

PT – najmanji postotak prirodnog terena na građevnoj čestici

BR – broj stambenih jedinica ostvarenih idejnim rješenjem (nije uvjet Plana)

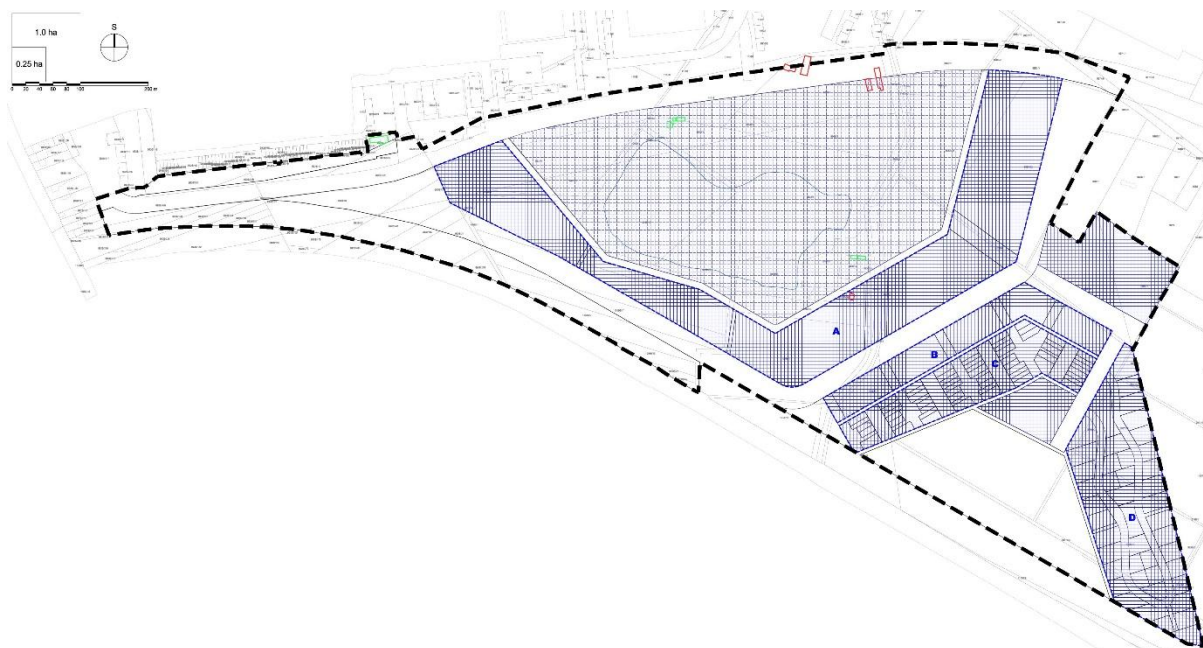
PGM – broj parkirnih ili garažnih mjesta ostvarenih idejnim rješenjem (proizlazi iz uvjeta Plana ovisno o rješenju)

Tablica 3. Prostorni pokazatelji – ostvareni parametri idejnim rješenjem

Broj stambenih jedinica	Broj stanovnika	Gustoća stanovanja (st/ha)	Broj PGM na vlastitim česticama	Broj PM u koridorima ulice	PGM ukupno
1087	5243	89,61	2166	683	2849

Tablica 4. Struktura stambenih jedinica planirana idejnim rješenjem

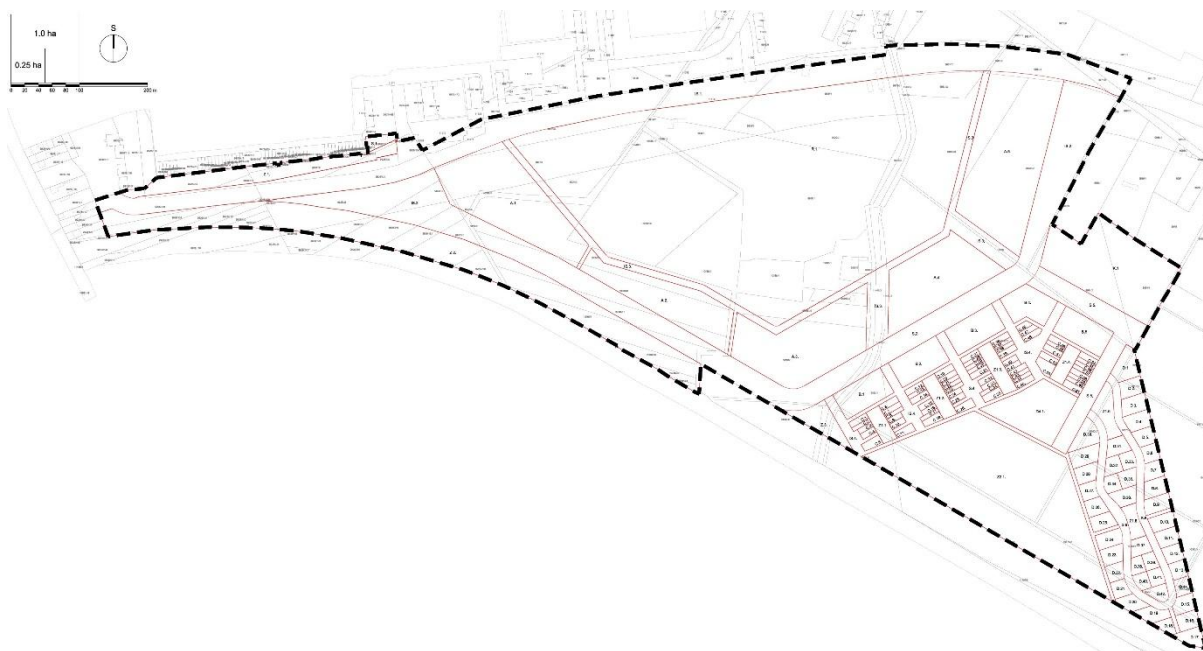
Vrste stanova	Broj stanova	Veličina stanova	Postotak stanova
Garsonijera	175	Mali stanovi	26%
Jednosobni	96		
Jednoipolsobni	12		
Dvosobni	389	Srednji stanovi	37%
Trosobni	18		
Višesobni	397	Veliki stanovi	37%



Slika 22 _ Karta 4.1. NAČIN I UVJETI GRADNJE – OBLICI KORIŠTENJA (nije u mjerilu)



Slika 23 _ Karta 4.2. NAČIN I UVJETI GRADNJE – UVJETI GRADNJE (nije u mjerilu)



Slika 24_ Karta 4.3. NAČIN I UVJETI GRADNJE – PLAN PARCELACIJE (nije u mjerilu)

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

Na području obuhvata Plana nema zaštićenih područja prirode ni područja ekološke mreže NATURA 2000.

Na području obuhvata Plana nema identificiranih građevina kulturno-povijesne baštine, odnosno nema katastarskih čestica koje su upisane u registar kulturnih dobara, kao ni prostora kulturno-povijesnih cjelina. Međutim, obuhvat ovog Plana graniči s k.č.br. 9966/1 i 9966/2 k.o. Osijek, na kojima se nalazi zaštićeno pojedinačno kulturno dobro „Židovsko groblje“, Južno predgrađe - Rješenje, KLASA: UP/I-612-08/15-06/0114, URBROJ: 532-04-01-03-02/2-15-1, od 27.5.2015., upisano u Registar kulturnih dobara RH pod rednim brojem Z-6547.

U pojasu širine najmanje 50,0 m od granice groblja ne dopušta se gradnja ni intervencije koje bi narušile vizuru, pristup ili ambijent groblja. Sve nove građevine u blizini groblja prilagođavaju se visinom, mjerilom i oblikovanjem kako bi se očuvala dominantnost i dostojanstvo spomeničke cjeline. Planirana građevina u neposrednoj blizini groblja mora biti takva da ne narušava njegovu izolaciju, vizualni dojam i memorijalni karakter. U zoni od 20,0 m od granice groblja ne dopušta se gradnja te se uvjetuje uključivanje zelenog pojasa visokog zelenila te se omogućuje planiranje staza ili hortikulturnih elemenata koji dodatno štite vizualni kontakt i izolaciju groblja. Zahvati na građevnoj čestici poslovne namjene (K), koja graniči s navedenim kulturnim dobrom, podliježu prethodnom mišljenju nadležnog konzervatorskog ureda.

Na predmetnom području do sada nisu uočeni arheološki nalazi ili arheološko nalazište. Radi daljnje identifikacije i otkrivanja mogućih nalazišta na području obuhvata ovog Plana, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti mjere zaštite prostora.

Ukoliko se na području obuhvata Plana, prilikom obavljanja bilo kakvih zemljanih ili građevinskih radova, naiđe na arheološke nalaze ili nalazište, radove je potrebno prekinuti i bez odlaganja obavijestiti nadležni konzervatorski ured (Područni konzervatorski ured Osijek).

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Organizacija i namjena površina u Planu predviđena je integralno s planiranjem sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš. Mjere zaštite okoliša i sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš provode se sukladno važećim strateškim i planskim dokumentima, posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim Planom.

Obvezna procjena utjecaja zahvata na okoliš i ocjena o potrebi procjene utjecaja zahvata na okoliš određena je za zahvate utvrđene posebnim propisom. Na području obuhvata ne planiraju se djelatnosti koje predstavljaju potencijalnu opasnost od onečišćenja tla, vode ili zraka.

Radi smanjenja svjetlosnog onečišćenja vanjsku rasvjetu prometnica, javnih površina i drugih otvorenih prostora potrebno je izvesti zatvorenim, zasjenjenim i energetske učinkovitim svjetiljkama.

Zaštita voda

Zaštita voda osigurava se planiranjem razdjelnog sustava javne odvodnje otpadnih voda, kontroliranom odvodnjom oborinskih voda, očuvanjem protočnosti postojećih i planiranih kanala te uređenjem Bajera i obalnog prostora sukladno uvjetima nadležnih tijela. Omogućava se i prikupljanje i korištenje oborinske vode za tehničke potrebe, uključujući zalijevanje zelenih površina.

Posebnu pažnju potrebno je posvetiti sprječavanju onečišćenja Bajera te kontroliranom prikupljanju i odvodnji oborinskih voda s prometnih i parkirališnih površina.

Zaštita prirode i zraka

Zaštita prirode i zraka provodi se očuvanjem biološke i krajobrazne raznolikosti s obvezom korištenja zatečenog biljnog fonda i upotrebe autohtonih biljnih vrsta prilikom krajobraznog uređivanja prostora, planiranjem zelenih i zaštitnih površina, poticanjem pješačkog i biciklističkog prometa, mogućnošću korištenja javnog prijevoza, primjenom energetske učinkovitih sustava i omogućavanjem korištenja obnovljivih izvora energije.

Prema smjernicama za ublažavanje utjecaja na okoliš Strateške procjene utjecaja na okoliš (proveden postupak SPUO za VIII. Izmjene i dopune GUP-a, Zeleni servis d.o.o., srpanj, 2023.) uklanjanje prirodnog vegetacijskog pokrova (travnjačke, grmolike i šumske vegetacije), tijekom pripreme terena i radova na prostoru oko „Bajera“, u obuhvatu ovog Plana, dopušteno je izvoditi u razdoblju izvan sezone gniježđenja ptica, od 1. kolovoza do 31. ožujka.

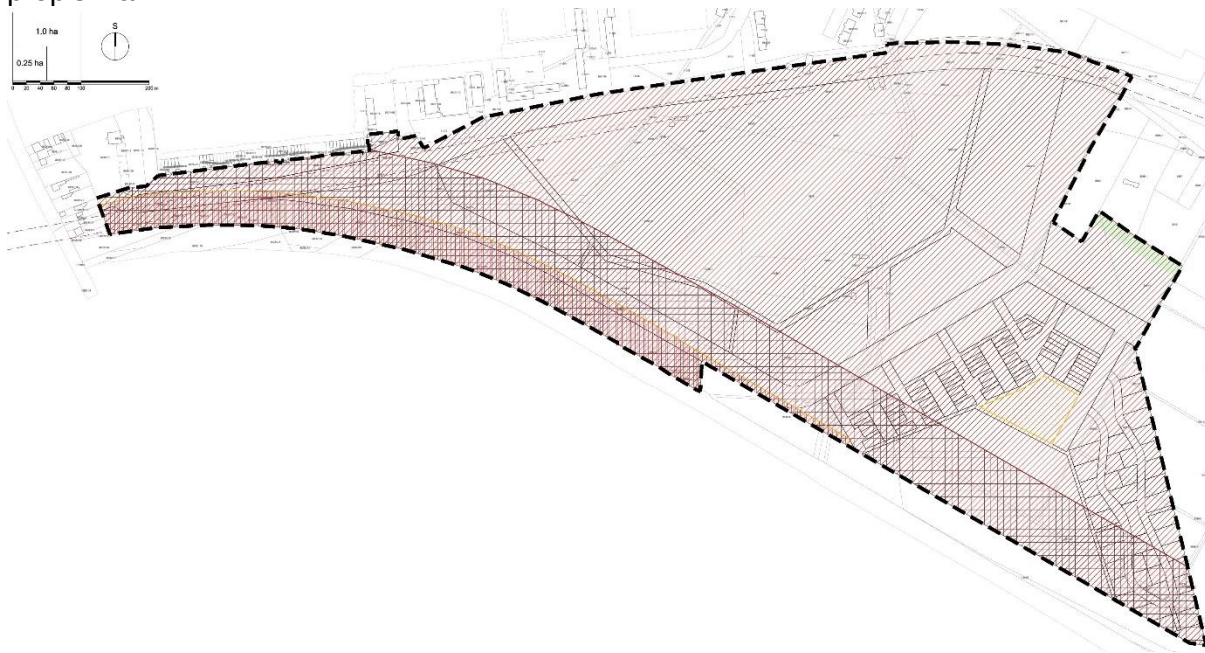
Zaštita od buke

Pri izradi Plana i planiranju površina namjene uzeti su u obzir postojeće imisije buke prema Akcijskom planu upravljanja bukom okoliša grada Osijeka (DARH 2 d.o.o., srpanj 2019.).

Područje ugroženo bukom prikazano je na kartografskom prikazu 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA

Glavni izvor buke za područje obuhvata je Južna obilaznica, koja se nalazi izvan obuhvata Plana, uz njegov južni rub. Prema Južnoj obilaznici planirana je zaštitna zelena površina radi smanjenja negativnih utjecaja buke na okolni prostor i planirano stanovanje. Preporučuje se razmotriti izvedbu dodatnih mjera zaštite od buke, uključujući i izgradnju bukobrana na dijelovima trase gdje oni nisu izvedeni.

Za područja povećane izloženosti buci potrebno je provoditi odgovarajuće mjere zaštite od buke, uključujući pravilno pozicioniranje građevina, primjenu materijala odgovarajućih zvučno-izolacijskih svojstava, formiranje zaštitnih zelenih pojaseva i druge mjere sukladno posebnim propisima.



Slika 25 _ Karta 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA (nije u mjerilu)

3.8. Mjere i uvjeti zaštite od prirodnih i drugih nesreća

Svi zahvati u prostoru trebaju biti sukladni Zakonu o sustavu civilne zaštite, Pravilniku o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora, Pravilniku o postupku uzbunjivanja stanovništva, važećoj Strategiji upravljanja rizicima od katastrofa, Procjeni rizika od velikih nesreća za područje Grada Osijeka, Zakonu o zaštiti od požara, te drugim važećim propisima iz navedenih područja u vrijeme planiranja i izvođenja zahvata.

Prema raspoloživim podacima i važećim planskim podlogama, područje obuhvata Plana nije ugroženo poplavama te na njemu nisu evidentirana klizišta, odroni ni područja nestabilnog tla.

Mjere zaštite od katastrofa i velikih nesreća propisane su posebnim aktima Grada Osijeka koji su doneseni na temelju posebnih propisa.

Prilikom planiranja, projektiranja i gradnje potrebno je voditi računa o mogućim učincima klimatskih promjena te rizicima povezanim s pojavom oluja i drugih nepovoljnih vremenskih prilika te primjenjivati mjere prilagodbe sukladno posebnim propisima i stručnim smjernicama.

Za područje gdje se planira izgradnja većih stambenih i poslovnih građevina te građevina javne i društvene namjene, potrebno je izvršiti geomehanička ispitivanja terena.

Planom su predviđene sljedeće mjere zaštite od požara i potresa:

- mogućnost evakuacije i spašavanja ljudi, životinja i imovine
- osiguranje sigurnosnih udaljenosti između građevina te njihovo požarno odjeljivanje
- osiguranje pristupa i operativnih površina za pristup i rad vatrogasnih vozila
- osiguranje dostatnih izvora vode za gašenje požara.

Zaštita od potresa

Obuhvat Plana nalazi se u području vršnog ubrzanja temeljnog tla 0,10-0,12 g, što odgovara VII. stupnju intenziteta potresa prema europskoj ljestvici EMS-98. Navedeno je potrebno uvažavati prilikom proračuna stabilnosti građevina. U svrhu učinkovite zaštite od potresa potrebno je konstrukcije svih građevina planiranih za gradnju uskladiti s posebnim propisima za predmetnu seizmičku zonu.

Zaštita od požara

Zaštita od požara osigurava se planiranjem prometne mreže koja omogućuje pristup vatrogasnih vozila, osiguranjem operativnih površina za rad vatrogasnih vozila, propisivanjem potrebnih udaljenosti i požarnog odjeljivanja građevina te izgradnjom hidrantske mreže s potrebnim količinama vode za gašenje požara i međusobnim udaljenostima vanjskih hidranata određenim posebnim propisom.

Sve građevine i zahvati moraju se projektirati i izvoditi sukladno važećim propisima iz područja zaštite 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.

Za pojedine zahvate na prostoru Plana izrađena je u sklopu idejnog rješenja preliminarna općenita analiza zaštite od požara (neobvezujuća stručna podloga):

Područja interesa su karakteristična područja 1, 2, 3 i 4 kako je to i grafički prikazano u nastavku.

Građevine u prikazanim područjima pretežito su stambeno namjene te trgovačke.



Slika 26_ Područja 1 – 4 za koja su analizirani općeniti zahtjevi zaštite od požara

Općenito o zaštiti od požara

Sigurnost u slučaju požara uključuje preventivne i zaštitne aktivne i pasivne mjere s osnovnim ciljevima da se u slučaju izbijanja požara očuva nosivost konstrukcije tijekom određenog vremena, a koja je utvrđena posebnim propisom, spriječi širenje vatre i dima unutar građevine, spriječi širenje vatre na građevine u neposrednoj blizini, omogući spašavanje ugroženih ljudi i spriječi nastanak ozljeda te omogući zaštita osoba koje spašavaju ljude u opasnosti.

Zidovi i stropovi na granici požarnih i/ili dimnih odjeljaka

Požarni odjeljci međusobno se odvajaju pregradnim konstrukcijama (zidovi, stropovi i podovi) odgovarajuće otpornosti na požar, koja je definirana u Prilogu 1. *Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/2013; 87/2015).*

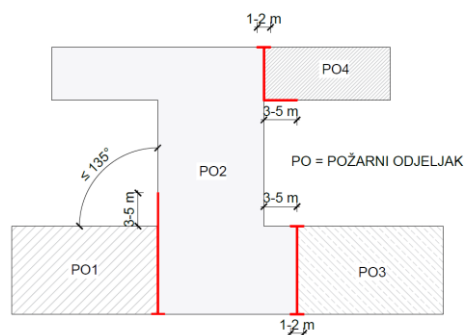
ZAHTEVI ZA OTPORNOST NA POŽAR KONSTRUKCIJA I ELEMENATA	
Zidovi i stropovi na granici požarnog odjeljka i granici parcele (REI nosivi zidovi, EI pregradni zidovi)	
Zidovi na granici parcele	REI 90 / EI 90
Ostali zidovi i stropovi na granici požarnog odjeljka	REI 90 / EI 90
Završni zid na udaljenosti manjoj od 3,00 metra od susjedne građevine (postojeće ili predviđene planom)	REI-M 90

Prekidne udaljenosti za sprječavanje prijenosa požara po fasadi

Ako ne dođe do brze intervencije odnosno gašenja požara, isti se u zatvorenom prostoru može razviti do faze rasplamsavanja (eng. flash-over), kada plamen u većini slučajeva izlazi iz prostora kroz otvore na pročelju (prozore ili vrata). U cilju sprječavanja prijenosa požara po fasadi građevine, fasadni otvori između susjednih požarnih odjeljaka moraju se nalaziti na odgovarajućim udaljenostima.

Sukladno odredbama čl. 11. Pravilnika (NN 29/13, 87/15), radi sprječavanja horizontalnog prenošenja požara preko prozora i drugih otvora na pročelju zgrade, lijevo i desno od sredine zida koji je na granici požarnog odjeljka grade se zidovi iste otpornosti na požar kao i zid na granici požarnog odjeljka, svaki u širini od najmanje 1,00 m ili jednostrano na jednu stranu tako da ukupna dužina iznosi 2,00 m, osim za građevine skupine ZPS2, ZPS3 i ZPS4, gdje ta ukupna udaljenost može iznositi 1,00 m.

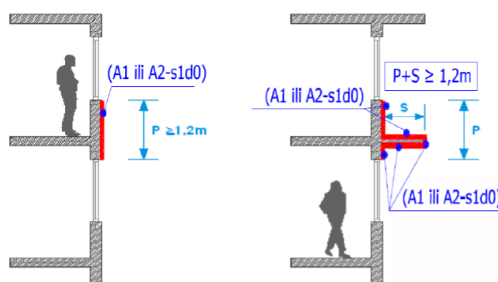
Sukladno odredbama čl. 12. Pravilnika (NN 29/13, 87/15), kod zgrada razvedenog tlocrta kod kojih se požarni odjeljci spajaju pod kutom jednakim ili manjim od 135°, radi sprječavanja horizontalnog prijenosa požara iz jednog požarnog odjeljka na drugi preko kutnog spoja, grade se zidovi iste otpornosti na požar kao i zid na granici požarnog odjeljka u duljini od 5,00 m. Za zgrade podskupine ZPS4 dopušta se duljina od 3,00 metra.



Načini sprječavanja prijenosa požara iz različitih požarnih odjeljaka preko spoja u kutu

Sukladno odredbama čl. 14. Pravilnika, radi sprječavanja vertikalnog prenošenja požara po pročelju zgrade preko otvora niže etaže koja je zasebni požarni odjeljak na više etaže koje su drugi požarni odjeljak, potrebno je graditi vertikalni građevinski element između otvora (parapet) iste otpornosti na požar kao i požarni odjeljci koji se razdvajaju. Visina građevinskog elementa (parapeta) koji razdvaja etaže (prekidna udaljenost) mora biti duljine najmanje 1,20 metra ili duljine koju čini zbroj vertikalnih i horizontalnih dijelova, propisane otpornosti na požar.

PRIJENOS POŽARA U VERTIKALNOM SMIJERU



Načini sprječavanja prijenosa požara iz različitih požarnih odjeljaka po etažnosti

Značajke predvidive vatrogasne tehnike i njezine uporabe koje utječu na tehničko rješenje vatrogasnih pristupa (brojnost, značajke i označavanje)

Do predviđenog predmetnog naselja vode javne gradske i međugradske asfaltirane prometnice koje su dimenzionirane za sve vrste lakog i teškog prometa te su iste predviđene unutar naselja, pa se stoga može očekivati pravovremena intervencija vatrogasaca.

Sukladno Pravilniku o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03) potrebno je osigurati s jedne ili dvije duže strane predmetne građevine ovisno o uvjetima propisanim istim Pravilnikom.

Za potrebe gašenja požara i evakuacije putem vatrogasne tehnike iz predmetnih građevina trebaju biti predviđene operativne površine za rad vatrogasnog vozila dimenzija 11×5.5 m, a podloga ima osovinu nosivost od 100 kN koja je riješena u jednom nivou maksimalnog nagiba manjeg od 10% u jednom smjeru.

Površine za operativni rad vatrogasne tehnike minimalne su širine 5,5 m i nosivosti veće od 100 kN/osovina. Dimenzije i nosivost površina za operativni rad u potpunosti su u skladu sa čl. 7. i čl. 13. Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).

Udaljenost površina za operativni rad od građevine treba biti manja od 12,0 m, koliko se zahtijeva za građevine niže od 16,0 m visine, tj. manja od 6,0 m koliko se zahtijeva za građevine više od 16,0 m, čl. 14. citiranog Pravilnika. Sve površine za operativni rad vatrogasnih vozila oko predmetne građevine moraju biti izvedene u jednoj ravnini, kako je uvjetovano u čl. 17. Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe.

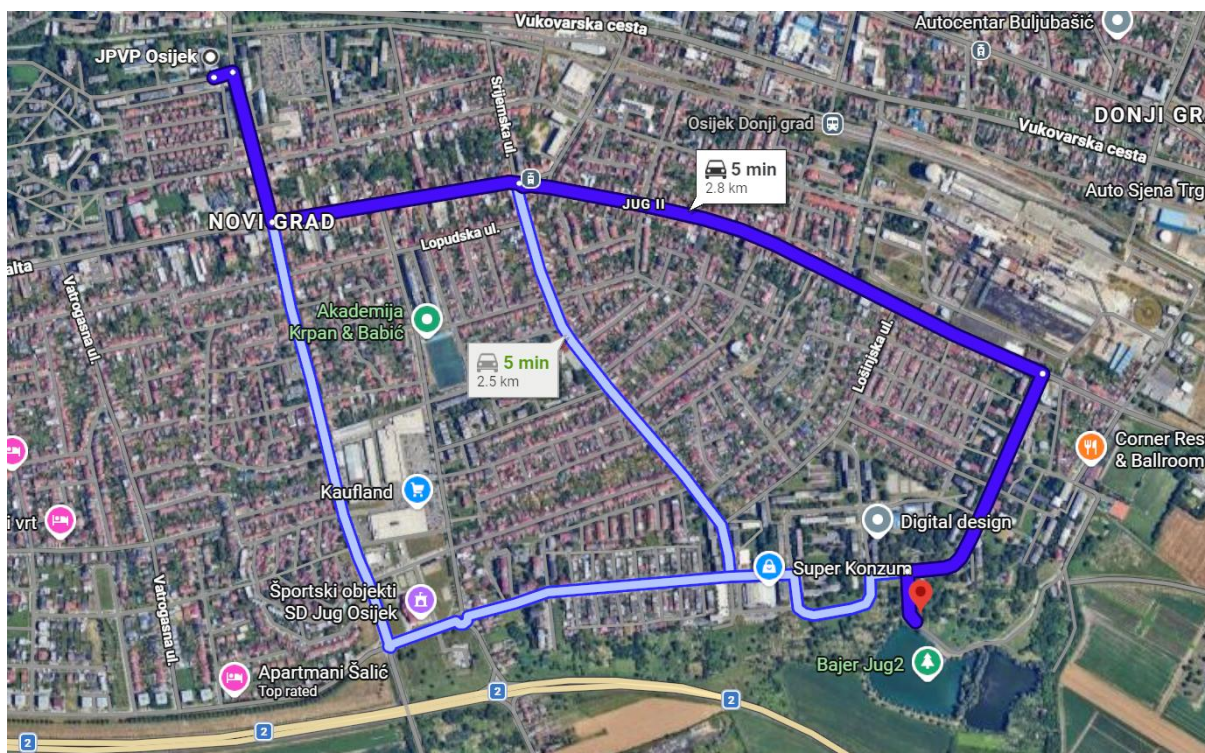
Površine za operativni rad vatrogasnih vozila

Površine za operativni rad ili manevriranje vatrogasnih vozila su čvrste površine koje su direktno ili preko vatrogasnih pristupa povezane s javnim prometnim površinama i one služe za postavljanje vatrogasnih vozila prilikom poduzimanja akcija spašavanja i gašenja.

Za predmetnu zgradu predviđene su sljedeće dimenzije površina za operativni rad vatrogasnih vozila.

Sukladno odredbi čl. 42, Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara, u daljem tekstu – Pravilnik, vatrogasni su pristupi projektirani sukladno odredbama posebnog propisa (Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe).

U slučaju požara za predmetnu lokaciju nadležna je vatrogasna postrojba *JVP Grada Osijeka* koja se nalazi na udaljenosti od predmetne zone cca 2,8 km po gradskim prometnicama te predviđeno vrijeme dolaska vatrogasne postrojbe do predmetne lokacije iznosi 5 min (7 min bez prometa, tj. kretanje vozila s pravom prednosti prolaska).



Izračun potrebnog vremena dolaska na intervenciju nadležne vatrogasne postrojbe JVP Grada Osijeka – ovisno o udaljenosti od intervencije u ovom slučaju cca 2,8 km - 5 minuta udaljeno (vrijeme dolaska je unutar vremena od 15 minuta)

Do predmetne zone vode javne prometnice koje su dimenzionirane za sve vrste lakog i teškog prometa, pa se stoga može očekivati pravovremena intervencija vatrogasaca.

Pristupi za vatrogasna vozila

Prema Pravilniku o vatrogasnim pristupima (NN 35/94 i 142/03) vatrogasni pristupi su čvrste površine koje svojom širinom, radijusom i nosivošću omogućavaju da vatrogasna, tj. spasilačka vozila dođu do ugrožene građevine i svih otvora na fasadama u svrhu spašavanja osoba i gašenja požara.

Vatrogasni pristupi i površine za operativni rad vatrogasnih vozila moraju biti projektirani u skladu s odredbama Pravilnika o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 142/03).

Visina građevine mjereno od gotovog poda najviše zaposjednute etaže do razine okolnog terena s kojeg će se obavljati intervencija u slučaju požara iznosi <22,0 m.

Predviđene površine za operativni rad su dimenzija 5,5 m x 11 m, i pozicionirane su na udaljenosti ≤ 12 m od vanjskih zidova građevine, koliko se zahtjeva za građevine niže od 16,0 m visine, sve sukladno čl. 13. i 14. Pravilnika.

Vatrogasni prilazi moraju imati nagib ≤ 12%, a sve površine za operativni rad vatrogasnih vozila predvidjeti u jednoj ravnini s nagibom ≤ 10%, sukladno čl. 11. i 17. Pravilnika. Visina rubnjaka na vatrogasnim prilazima ne smije biti veća od 8 cm.

Da bi se vatrogasni pristupi u određenom trenutku mogli koristiti u svrhu kojoj su namijenjeni, potrebno je:

- da budu vidljivo označeni oznakama sukladno hrvatskim normama ili pravilima tehničke prakse;
- da se na površinama koje se nalaze između vanjskih zidova građevina i površina za operativni rad vatrogasnih vozila ne postavljaju građevine ili zasađuju visoki drvoređi koji priječe slobodan manevar vatrogasne tehnike;
- da na površinama koje su isključivo namijenjene za rad s vatrogasnom tehnikom budu postavljene rampe kako bi se spriječio dolazak drugih vozila,
- da budu stalno prohodni u svojoj punoj širini.

Radijusi zaokretanja horizontalnih prometnih površina moraju biti usklađeni s Tablicom 1. Pravilnika, za građevine visine do 22 m.

VODORAVNI RADIJUSI ZAOKRETANJA VATROGASNIH PRILAZA		
	Vodoravni radijus [m]	
	unutarnji	vanjski
6,0	5,0	11,0
5,5	7,5	13,0
5,0	10,0	15,0
4,5	12,0	16,5
4,0	16,5	20,5
3,5	21,5	25,0
3,0	37,0	40,0

Prozori za spašavanje

Kao drugi put izlaženja mogu se uzeti u obzir i prozori za spašavanje putem vatrogasne tehnike, sukladno odredbama čl. 43 Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/2013 i 87/2015). Prozori trebaju biti minimalnih dimenzija 0,8x1,2 m uz visinu parapeta između 0,9 i 1,2 m.

ZPS – zgrada podskupine

Razvrstavanje građevine:

Prema odredbama čl.4. Pravilnika o otpornosti na požar i drugim zahtjevima koje građevine moraju zadovoljiti u slučaju požara (NN 29/13, 87/15):

PODRUČJE 1 – nadzemni volumeni etažnosti P+3 unutar Područja 1 se svrstavaju u zgrade podskupine 4 (ZPS 4) dok se nadzemni volumeni etažnosti P+4 i P+5 svrstavaju u zgrade podskupine 5 (ZPS 5)

PODRUČJE 2 - građevina Područja 2 se svrstava u zgrade podskupine 5 (ZPS 5).

PODRUČJE 3 - građevina Područja 3 se svrstava u zgrade podskupine 2 (ZPS 2).

PODRUČJE 4 - Pretpostavka je s obzirom na veličinu predviđenih građevina trgovačke namjene da će iste biti zgrade podskupine 5 (ZPS 5), ukoliko bude drugačije predviđeno potrebno je primijeniti uvjete za drugu određenu podskupinu građevine.

Sukladno odredbama čl. 4 st. 1. Alineja 2, 4 i 5 Pravilnika:

2) Zgrade podskupine 2 (ZPS 2) su slobodno stojeće zgrade i zgrade u nizu, koje sadrže do tri nadzemne etaže s kotom poda najviše etaže za boravak ljudi do 7,00 metara mjereno od kote vanjskog terena s kojeg je moguća intervencija vatrogasaca, odnosno evakuacija ugroženih osoba, i koje sadrže najviše tri stana odnosno najviše tri poslovne jedinice pojedinačne tlocrtne (bruto) površine do 400,00 m² i ukupno do 100 korisnika;

(4) Zgrade podskupine 4 (ZPS 4) su zgrade koje sadrže do četiri nadzemne etaže s kotom poda najviše etaže za boravak ljudi do 11,00 metara mjereno od kote vanjskog terena s kojeg je moguća intervencija vatrogasaca, odnosno evakuacija ugroženih osoba, i koje sadrže jedan stan odnosno jednu poslovnu jedinicu bez ograničenja tlocrtne (bruto) površine ili više stanova odnosno više poslovnih jedinica pojedinačne tlocrtne (bruto) površine do 400,00 m² i ukupno do 300 korisnika;

(5) Zgrade podskupine 5 (ZPS 5) su zgrade s kotom poda najviše etaže za boravak ljudi do 22,00 metra mjereno od kote vanjskog terena s kojeg je moguća intervencija vatrogasaca, odnosno evakuacija ugroženih osoba, a koje nisu razvrstane u podskupine ZPS 1, ZPS 2, ZPS 3 i ZPS 4, kao i zgrade koje se pretežno sastoje od podzemnih etaža, zgrade u kojima borave nepokretne i osobe smanjene pokretljivosti te osobe koje se ne mogu samostalno evakuirati (bolnice, domovi za stare i nemoćne, psihijatrijske ustanove, jaslice, vrtići i slično) te zgrade u kojima borave osobe kojima je ograničeno kretanje iz sigurnosnih razloga (kaznene ustanove i slično), i/ili imaju pojedinačne prostore u kojima se može okupiti više od 300 osoba;

PODRUČJE 1

Namjena: zgrade stambeno poslovne namjene

Etažnost: -1+P+3, -1+P+4, -1+P+5

Orijentacija stambenih jedinica: i jednostrano i obostrano

Potrebno predvidjeti površine za operativni rad vatrogasnih vozila s dvije duže strane građevine – opcionalno:

Za P+5 obavezno

Za P+3 i P+4 osigurati da je svaka stambena jedinica u dohvat vatrogasne tehnike (provjeriti Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN 35/94, 55/94, 142/03))

Visinska kota zadnje zaposjednute etaže: od cca +9,0 do +15,0 m

ZPS: ZPS 4 i ZPS 5

Tehničke mjere zaštite od požara*: Unutarnja hidrantska mreža, vanjska hidrantska mreža, panik rasvjeta na evakuacijskom stubištu, sustav prirodnog odvođenja dima i topline unutar evakuacijskog stubišta, sustav prirodnog odvođenja dima i topline iz garaže, vatrogasni aparati i sl.

**Potrebno utvrditi detaljnije ovisno o specifičnosti pojedinog projekta*

Napomena: za podzemnu garažu primijeniti neku od priznatih stranih smjernica tipa OIB 2 ili NFPA 88 i sl.

PODRUČJE 2

Namjena: zgrada stambeno poslovne namjene

Etažnost: -2+P+5

Orijentacija stambenih jedinica: i jednostrano i obostrano

Potrebno predvidjeti površine za operativni rad vatrogasnih vozila s dvije duže strane građevine.

Visinska kota zadnje zaposjednute etaže: cca +15,0 m

ZPS: ZPS 5

Tehničke mjere zaštite od požara*: Unutarnja hidrantska mreža, vanjska hidrantska mreža, panik rasvjeta na evakuacijskom stubištu, sustav prirodnog odvođenja dima i topline unutar evakuacijskog stubišta, sustav prirodnog odvođenja dima i topline iz garaže, vatrogasni aparati i sl.

**Potrebno utvrditi detaljnije ovisno o specifičnosti pojedinog projekta*

Napomena: za podzemnu garažu primijeniti neku od priznatih stranih smjernica tipa OIB 2 ili NFPA 88 i sl.

PODRUČJE 3

Namjena: zgrada stambene namjene – kuće u nizu

Etažnost: P+Pk,

Orijentacija stambenih jedinica: obostrano

Potrebno predvidjeti površine za operativni rad vatrogasnih vozila s jedne strane građevine.

Visinska kota zadnje zaposjednute etaže: cca od +3,0

ZPS: ZPS 2

Moguće tehničke mjere zaštite od požara*: vanjska hidrantska mreža, panik rasvjeta na evakuacijskom stubištu ukoliko je predviđeno, sustav prirodnog odvođenja dima i topline unutar evakuacijskog stubišta ukoliko je predviđeno, vatrogasni aparati i sl.

**Potrebno utvrditi detaljnije ovisno o specifičnosti pojedinog projekta*

PODRUČJE 4

Namjena: Poslovna - trgovačka

Etažnost: P+2

Pristupi za vatrogasna vozila: s dvije duže strane

Visinska kota zadnje zaposjednute etaže: cca do +11,0

ZPS: ovisi o površini pojedine građevine i zaposjednutosti – pretpostavljeno ZPS 5

Tehničke mjere zaštite od požara*: Unutarnja i vanjska hidrantska mreža, panik rasvjeta na evakuacijskom stubištu ukoliko je predviđeno, sustav prirodnog odvođenja dima i topline unutar evakuacijskog stubišta ukoliko je predviđeno, mogući sustav odimljavanja sukladno posebnom pravilniku, sustav vatrodjave, vatrogasni aparati i sl.

**Ovisi o odabranim posebnim pravilnicima te površini predmetnih trgovačkih građevina*

Potrebno utvrditi detaljnije ovisno o specifičnosti pojedinog projekta

Napomena:

Do donošenja hrvatskih pravilnika, potrebno primijeniti priznata pravila tehničke prakse kao što su najčešće NFPA 101, Life Safety Code (NFPA - National Fire Protection Association) ili austrijska smjernica OIB Richtlinie 2 (OIB - Österreichisches Institut für Bautechnik). Strane smjernice se primjenjuju samo u dijelu mjera zaštite od požara koje nisu regulirane hrvatskim propisima.

Tehničko-tehnološke nesreće s opasnim tvarima i druge ugroze

Prema dokumentu „Procjena rizika od velikih nesreća za područje grada Osijeka“ (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/18), dio obuhvata Plana nalazi se unutar područja mogućeg utjecaja tehničko-tehnološke nesreće u postrojenju HEP – Toplinarstvo d.o.o., Pogon Osijek, (eksplozija ili zapaljenje spremnika lož ulja), u radijusu od 2800 m.

U svrhu zaštite kritične infrastrukture i okolnih površina potrebno je pri planiranju i gradnji poštivati zaštitne koridore infrastrukturnih sustava te druga ograničenja utvrđena posebnim propisima i uvjetima nadležnih tijela.

Sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva

Grad Osijek dužan je, radi zaštite i spašavanja stanovništva i materijalnih dobara planirati i graditi skloništa i/ili druge građevine za zaštitu stanovništva u naselju Osijek koje je svrstano među naselja 1. stupnja ugroženosti (jako ugroženi grad).

Raspored građevina za zaštitu stanovništva i otpornost skloništa ovisi o zonama ugroženosti koje se određuju na temelju kriterija iz posebnog propisa. Skloništa i druge građevine za zaštitu stanovništva grade se sukladno posebnim propisima. Po potrebi je dopušteno postavljanje uređaja sustava javnog uzbunjivanja stanovništva sukladno uvjetima nadležnog tijela civilne zaštite.

Planiranim sustavom javnih prometnih i drugih javnih površina omogućuje se evakuacija stanovništva i pristup žurnih službi u slučaju prirodnih i drugih nesreća.

IZVORI

Program javnog urbanističkog natječaja za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku (Registarski broj natječaja Hrvatske komore arhitekata: 166-25/OS-U/NJN; Evidencijski broj nabave: 25-1) - autor: Srđan Basrak, dipl. ing. arh., suradnik: Juraj Kopic, mag. ing. arch., 2024.

Prvonagrađeno idejno rješenje - Urbanistički natječaj za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku (Registarski broj natječaja Hrvatske komore arhitekata: 166-25/OS-U/NJN; Evidencijski broj nabave: 25-1) - autori: murmur arhitekture d.o.o., Elena Tikvić, mag. ing. arch., Ivica Keršić, mag. ing. arch., 2025.

Konačno izvješće Ocjenjivačkog suda i Ocjena idejnog rješenja - Urbanistički natječaj za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku (Registarski broj natječaja Hrvatske komore arhitekata: 166-25/OS-U/NJN; Evidencijski broj nabave: 25-1) - Krunoslav Šmit, dipl. ing. arh., Dina Stober, dipl. ing. arh., Sandra Jakopiec, dipl. ing. arh., Dragan Vulin, mag. ing. el, Danijela Lovoković, dipl. ing. arh., Nataša Bošnjak, dipl. ing. arh., Srđan Basrak, dipl. ing. arh., Juraj Kopic, mag. ing. arch., 2025.

Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22), 2022.

Generalni urbanistički plan grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22, 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni plan)

Studija strateške procjene utjecaja na okoliš za VIII. Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka, Zeleni servis d.o.o., 2023.

Izvješće o provedenom postupku Strateške procjene utjecaja na okoliš VIII. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka (KLASA: 350-03/19-01/15, URBROJ: 2158-1-17-01/11-24-213), 2024.

Akcijski plan upravljanja bukom okoliša grada Osijeka za razdoblje 2017.-2023. godine, DARH 2 d.o.o., 2019.

Procjena rizika od velikih nesreća za područje grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/18)