



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA prostora Jug IV u Osijeku



**PRIJEDLOG PLANA
SAŽETAK ZA JAVNOST**



AG Planum

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

Nositelj izrade Plana: Grad Osijek, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Stručni izrađivač Plana: AG Planum d.o.o., Ulica Sv. Mateja 85, Zagreb

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.

UVOD

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku – UPU 7 (u nastavku teksta: Plan) propisana je Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka (u nastavku teksta: GUP). U cilju dobivanja što kvalitetnijih rješenja za uređenje prostora Jug IV, Grad Osijek inicirao je raspisivanje javnog Urbanističkog natječaja za odabir rješenja za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku 2025. godine. Prvonagrađeno rješenje autora murmur arhitekture d.o.o., Elene Tikvić i Ivica Keršić, poslužilo je stručnom izrađivaču AG Planum d.o.o. kao podloga za izradu Plana.

Izrada Plana započela je Odlukom o izradi Plana (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 18/22) koju je donijelo Gradsko vijeće Grada Osijeka na 11. sjednici održanoj 20. rujna 2022. godine.

Razlozi donošenja Plana su osiguranje uvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom utvrđenom GUP-om (stambena i mješovita namjena), definiranje prostornih i prometnih rješenja, planiranje novih sadržaja javne i društvene namjene te rješavanje mreže javne, komunalne i druge infrastrukture s obzirom da se radi o neizgrađenom prostoru.

PODACI O PROSTORU

Obuhvat Plana iznosi približno 58,5 ha, a granica je određena GUP-om. Prostor je omeđen na sjeveru novoprojektiranom i djelomično realiziranom Intrazonskom cestom; na istoku granicama katastarskih čestica izvan obuhvata Plana i dalje istočnom granicom građevinskog područja grada Osijeka; na jugu zaštitnim pojasom 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.

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.

CILJEVI IZRADE PLANA

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 značajni prostorni potencijal u rubnom gradskom prostoru za planiranu stambenu izgradnju. GUP-om je propisano za područje obuhvata Plana preispitivanje određivanja namjene za pojedine sadržaje javne i društvene namjene te planiranje sportsko-rekreacijske namjene na prostoru uz Bajer na kojem će se urediti područje za sport i rekreaciju

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.

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Osnovna ideja Plana je formiranje novog naselja oko Bajera kao glavnog gravitacijskog centra. Koncept prostornog razvoja temelji se na ideji formiranja dva stambena prstena. Prvi prsten čine višestambene - višenamjenske zgrade smještene neposredno uz središnje sportsko-rekreacijsko područje. 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, preko pretežito kuća u nizu, do samostojećih obiteljskih kuća.

U središnjem dijelu obuhvata drugog prstena planiran je sadržaj javne i društvene namjene, predškolska ustanova. Na sjeveroistočnom dijelu planirana je poslovna zona namijenjena pretežito trgovačkim (uključivo tržnicu), uslužnim i drugim poslovnim sadržajima. Sportsko-rekreacijska zona uz Bajer planirana je kao središnji javni prostor naselja u kojem se planiraju sadržaji namijenjene rekreaciji. Prema Južnoj obilaznici planiran je zaštitni zeleni pojas i gradska park-šuma.

Zbog veličine obuhvata i kompleksnosti infrastrukturnog opremanja, realizacija Plana predviđa se etapno. Idejnim rješenjem, koje je služilo kao podloga ovom Planu, je omogućen smještaj 5243 stanovnika u 1087 stambenih jedinica, te sveukupno 2849 parkirno-garažna mjesta (na građevnim česticama i javnim prostorima).

OSNOVNA NAMJENA PROSTORA

Sukladno ciljevima izrade Plana utvrđene su namjene površina prikazane u Tablici:

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



Kartografski prikaz 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (nije u mjerilu)

STAMBENA NAMJENA (S)

Omogućuje se gradnja građevina stambene namjene te višenamjenskih zgrada pretežito stambene namjene.

Obiteljskom stambenom zgradom (zgrada s najviše tri stana) i višestambenom zgradom (zgrade s više od tri stana) smatra se i višenamjenska zgrada pretežito stambene namjene, pri čemu ostale namjene mogu iznositi najviše 25% građevinske (bruto) površine obiteljske stambene zgrade, te najviše 10% građevinske (bruto) površine višestambene zgrade. Na građevnoj čestici višestambene zgrade može se graditi jedna osnovna zgrada, bez pomoćnih zgrada, a na čestici obiteljske zgrade uz jednu osnovnu zgradu se mogu planirati i pomoćne zgrade.

Određene su sljedeće podcjeline na površinama stambene namjene (S) ovisno o načinu gradnje:

ZONA A – 5 građevnih čestica – osnovna zgrada se planira kao samostojeća višestambena - višenamjenska zgrada ravnog krova koja se sastoji od više odvojenih nadzemnih volumena određenih površinom za smještaj nadzemnog dijela zgrade povezanih podzemnom etažom.

ZONA B – 5 građevnih čestica – osnovna zgrada se planira kao samostojeća višestambena - višenamjenska zgrada ravnog krova određena površinom za smještaj nadzemnog dijela zgrade i obveznim građevinskim pravcem.

ZONA C – 61 građevna čestica – osnovna zgrada se planira kao samostojeća, poluugrađena ili ugrađena obiteljska stambena zgrada (pretežito kuće u nizu) određena površinom za smještaj nadzemnog dijela zgrade i mjestimično obveznim građevinskim pravcem.

ZONA D – 42 građevne čestice – osnovna zgrada se planira kao samostojeća obiteljska stambena zgrada, a udaljenost od regulacijske linije i dvorišnih međa mora iznositi najmanje 3,0 m.

GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA (K)

Omogućuje se gradnja građevina poslovne – pretežito trgovačke namjene (uključivo tržnice), s pratećim uredskim i uslužnim sadržajima.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA (D4)

Omogućuje se gradnja građevine namijenjene predškolskom odgoju i obrazovanju (dječji vrtić i jaslice). Propisuje se obveza provođenja javnog urbanističko-arhitektonskog natječaja.

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R) i VODNA POVRŠINA – STAJAĆA VODA (V2)

Na površini sportsko-rekreacijske namjene (R) omogućuje se uređivanje prostora u funkciji sporta i rekreacije, odnosno smještaj sljedećih sadržaja: otvorenih sportskih građevina i površina (sportska i rekreacijska igrališta/tereni, teretane na otvorenom, sportske staze, skate park i sl.), građevina i sadržaja u njihovoj funkciji (gledališta, sanitarni čvorovi, prostori klubova i sl.), ribičkog doma, građevina koje su u funkciji sporta kao smještajni kapaciteti i edukacijski prostori, ugostiteljskih građevina, javnih i zaštitnih zelenih površina, urbanih vrtova te ostalih pratećih sadržaja koji upotpunjuju osnovnu namjenu.). Na vodnoj površini – stajaća voda (V2) - jezeru „Bajer Jug II“ omogućuje se postavljanje plutajućih objekata – pontona u funkciji rekreacije, kao i mogućnost uređenja prirodnog kupališta.

JAVNA I ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z, Z1, Z2) i INFRASTRUKTURNI SUSTAVI (IS)

Zaštitne zelene površine (Z) namijenjene su zaštiti krajobraza i okoliša. Površine javnog parka (Z1) se planiraju se kao krajobrazno uređene cjeline namijenjene rekreaciji i odmoru, a najmanje 50% površine mora biti ozelenjeno. Park-šuma (Z2) se planira kao zelena površina pretežito šumskog karaktera s najmanje 80% ozelenjene površine. Na površinama infrastrukturnih sustava (IS) mogu se graditi građevine, uređaji i mreže infrastrukturnih sustava.

TABLICA - UVJETI GRADNJE

ZONA	kig	kis	E _n , maxH	min.Z
A	0,4	2,5	P+2-5, 20m	30%
B	0,4	2,5	P+5, 20 m	30%
C	0,4/0,5/0,6	1,0/1,3/1,6	P+Pk, 5m	30%
D	0,4	1,0	P+2, 11m	30%
K	0,5	1,5	P+2, 13m	30%
D4	0,5	1,5	P+2, 13m	40%

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

kig – najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (ZONA C – ovisno o načinu gradnje)

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