

SAŽETAK ZA JAVNOST

1. UVOD

Grad Osijek pokrenuo je postupak izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka, temeljem Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Osijeka (2006. – 2010. g.) („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/06.).

U Programu mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Osijeka, kao razlog Izmjene i dopune UPU-a središta Osijeka navedena je obveza usklađivanja istog s GUP-om Grada Osijeka (kako kartografskih prikaza tako i Odredbi za provođenje).

Osnovni Urbanistički plan uređenja središta Osijeka izrađen je tijekom 2000.godine („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 7/00.), 2002. godine izrađena je i donesena prva Izmjena i dopuna UPU središta Osijeka („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 5/02.), a druga Izmjena i dopuna 2004. godine („Službeni glasnik“ Grada Osijeka br. 6/04.) samo tekstualnog dijela plana i Odredbi za provođenje.



Planerskim zadatkom za Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka utvrđeno je da Izmjena i dopuna UPU-a središta Osijeka treba obuhvatiti:

- izmjena i dopuna tekstualnog dijela Plana
- kartografskih prikaza
- Odredbi za provođenje plana

- preispitivanje koncepcije uređenja zapadnih blokova
- preispitivanje koncepcije uređenjem prostora uz rijeku Dravu
- detaljnije i preciznije određenje izgradnje prostora sjeverno od Šamačke ulice (tzv. Zimska luka)
- sve primjedbe koje se istaknu u prethodnoj i javnoj raspravi odnosno inicijative pristigle do početka izrade Izmjena i dopuna UPU-a središta Osijeka.

Obuhvat Plana, u odnosu na obuhvat iz GUP-a grada Osijeka, tijekom izrade nacrtu prijedloga izmjena i dopuna UPU-a središta grada, izmjenjen je u dijelu uz Dubrovačku ulicu, na način da je Planom obuhvaćen prostor GUP-om planiranog koridora kojim se spaja Ulica Sv. Ane i Dubrovačka ulica, a time i prostor bivšeg „Ribarstva“, kao neuređen prostor u središtu grada.

Prema tome, granica obuhvata izmjena i dopuna UPU-a središta grada Osijeka na istočnoj strani je Radićeva ulica i Šet. V. Hengla, na sjevernoj strani rijeka Drava, na istočnoj strani obuhvat zaštićene povijesno-urbanističke cjeline grada, dio Dubrovačke ulice i spoj s Ulicom Sv. Ane te Ulica Sv. Ane i Gundulićeva ulica na južnoj strani.

2. GEODETSKA PODLOGA

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna UPU-a središta Osijeka izrađena je geodetska podloga (geodetski snimak postojećeg stanja) na razini posebne geodetske podloge (PGP) u mjerilu 1:1000 i 1:2000.

3. ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Provedena analiza pokazala je da je u obuhvatu UPU-a središta Osijeka zatečeno 3016 stambenih jedinica (stanova) s ukupnom netto površinom od 182.095 m² ili prosječno cca 60,4 m² po stanu. Na prostoru se nalazi i 730 poslovnih subjekata (trgovine, uredi, usluge, proizvodne djelatnosti i sl.) ili 154.290 m² odnosno 211,40 m² po jedinici poslovne namjene.

Ukupno izgrađena fizička struktura (zgrade i građevine) iznosi cca netto 336.385 m². Odnos stanovanja – poslovni prostori (182.095 m²/154.290 m²) iznosi 54/46 % što jasno ukazuje na visok centralitet prostora u gradu odnosno značaj prostora kao gradskog središta od interesa svih građana.

Postojanje multifunkcionalne namjene (stanovanje, trgovina, obrti i usluge, poslovni prostori – uredi, javni gradski prostori, kultura, prosvjeta) definira ovaj prostor kao prostor šireg gradskog interesa (interes svih građana). Izgrađenost prostora, nužnost rekonstrukcije i obnove, postojeće vrijednosti (spomenici kulture, vrijedne urbanističko-arhitektonske cjeline...) ukazuju na svu složenost problema, dugoročnost postupka (višegodišnja obnova), funkcioniranje etape i cjeline, detalja i cjeline itd.

Ukupno ima označenih 3018 parkirališnih mjesta – gotovo istovjetno 1 stan (3016) = 1 parking (3018). Na neoznačenim mjestima (uz kolnik ulica zatečena su 403 vozila, a na nepropisnim mjestima (uz kolnik sa zabranom parkiranja na pješačkim i zelenim površinama itd....) zatečeno je 551 vozilo (13 %). U prostoru postoji cca 175 garaža. Prema tome ukupno u prostoru tijekom prijedpodnevnih sati boravi cca 4.150 – 4.500 vozila u stanju mirovanja – parkiranja.

Uzimajući u obzir broj stanovnika, broj uposlenika te broj posjetitelja (potrošača i korisnika usluga u centru) jasno se uočava veliki nedostatak uređenih parking mjesta i odsustvo politike parkiranja i pristupa osobnim vozilima sadržajima centra (ograničeno vrijeme parkiranja, cijena sata itd.).

Analiza postojećeg stanja pokazuje veliki raskorak u kvalitetu i kvantitetu urbane infrastrukture javnih površina. Dok se dio središnjeg prostora može smatrati kvalitetno urbano uređenim

prostorom (pješačka promenada uz rijeku Dravu, Trg A. Starčevića i Kapucinska ulica, Park uz šetalište P. Preradovića), dio prostora, posebice zapadnih blokova (Ul. sv. Ane, Zadarska, Dubrovačka, Ružina itd...), nema zadovoljavajuću razinu urbane infrastrukture. To se posebice odnosi na ozeljenjavanje (drvoredi), uređenost pješačkih površina, javnu rasvjetu i vizualni identitet. Županijska ulica, koja dijeli središnji prostor na dva dijela, u pravcu sjever – jug razdjelnica je kako u prostornom i funkcionalnom tako i u razini urbane opremljenosti. Zapadni dio urbanitetom bitno zaostaje od urbaniteta istočnog dijela.

Središte grada karakterizira intenzivno ciljani (parkiranje u središtu) i tranzitni promet u smjeru istok – zapad i obratno, ne više kao vršno opterećenje (dolazak i odlazak na posao) već kao cjelodnevna karakteristika sa nešto izraženijim špicama. Kolni promet najintenzivniji je u glavnim gradskim prometnicama u smjeru istok–zapad (Europske avenije, Šamačka ulica, Ulica Hrvatske republike, Gundulićeva, Strossmayerova ulica) i u onim ulicama koje čine glavni prometni sustav u središtu (ulice u smjeru sjever – jug – Županijska, Jägerova ulica i Radićeva ulica).

Ostale prometnice služe kao pristupne - prilazne prometnice sadržajima i parking površinama u središtu. Može se zaključiti da je prometni sustav manje više definiran i da u budućnosti nije realno očekivati „probijanje“ novih prometnih pravaca (produžetak Ulice Hrvatske republike, Jägerove ulice, Zadarske do Pejačevićeve itd...). Ipak se ovdje radi o definiranoj urbanoj matrici koja se teško može bitno mijenjati.

Ukupno ima označenih 3018 parkirališnih mjesta – gotovo istovjetno 1 stan (3016) = 1 parking (3018). Na neoznačenim mjestima (uz kolnik ulica zatečena su 403 vozila, a na nepropisnim mjestima (uz kolnik sa zabranom parkiranja na pješačkim i zelenim površinama itd....) zatečeno je 551 vozilo (13 %). U prostoru postoji cca 175 garaža. Prema tome ukupno u prostoru tijekom prijedpodnevnih sati boravi cca 4.150 – 4.500 vozila u stanju mirovanja – parkiranja. Uzimajući u obzir broj stanovnika, broj uposlenika te broj posjetitelja (potrošača i korisnika usluga u centru) jasno se uočava veliki nedostatak uređenih parking mjesta i odsustvo politike parkiranja i pristupa osobnim vozilima sadržajima centra (ograničeno vrijeme parkiranja, cijena sata itd.).

U pogledu komunalne opremljenosti može se zaključiti da je središnji prostor dobro opremljen komunalnom infrastrukturom (vodoopskrba, odvodnja, energetika, elektroničke komunikacije) uz zaključak kako se radi o, dijelom, vrlo staroj i dotrajaloj infrastrukturi koja će se morati zamjeniti i obnoviti (dopuniti) prilikom ozbiljnijih zahvata rekonstrukcije postojeće i nove gradnje u prostoru središta grada.

Središte grada karakterizira mali broj i nevelika površina vrijednog zelenila. Izuzme li se gradski perivoj „Sakuntala“ uz Šetalište P. Preradovića i uređeni park na Solarskom trgu, u središtu grada ne postoje javne zelene površine koje zadovoljavaju visoke kriterije arhitektonskog i umjetničkog (a ne samo funkcionalnog i hortikulturnog) oblikovanja parkovnih površina, gdje parkovne površine predstavljaju "gradotvorni" element i kao takav odlikuje se suživotom urbanog i vrtno-perivojno-krajobraznog prostora.

4. ODREDNICE I CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

4.1. Opće odrednice i ciljevi prostornog uređenja

Središte Osijeka multifunkcionalni je prostor, a zadatak ovog Plana je osigurati i razviti nasljeđenu, povijesnu raznolikost sadržaja uz podizanje opće oblikovne i funkcionalne kvalitete:

- prepoznavanje, zaštita i očuvanje povijesnih i kulturnih vrijednosti prostora
- zaštita karakteristične mreže – urbane matrice središta grada
- primarna zaštita urbanističke i građevne tipologije (građevinski pravci, visina izgradnje, interpolacija)

- podizanje gradograditeljskih značajki središta Osijeka kao bitno različitih prostora u blokovima istočno od Županijske ulice, koji po značajkama imaju urbani karakter i „zapadnih blokova“ zapadno od Županijske ulice kao urbanog prostora s ruralnim karakteristikama, a koje treba dovesti u ravnotežu
- prožimanje i „preklapanje“ prostora i funkcija te njihova raznovrsnost važne su kategorije u promišljanju i scenariju razvoja središta grada
- u oblikovanju prostora, „zelene površine“ treba planirati kao raznolike tipove parkovne arhitekture, a ne slučajne i nedefinirane „ostatke“ prostora u namjeni površina
- utvrditi realan i prihvatljiv (arhitektonski, urbanistički, ekonomski i sl.) oblik urbane rekonstrukcije, interpolacije i nove gradnje, posebno u izgrađenim prostorima „zapadnih blokova“, zadržavajući i afirmirajući obvezni građevinski pravac, visinu gradnje te mogućnosti gradnje izvan regulacijskog pravca itd.
- afirmirati zatečeni oblik „stanovanja i življenja“ u ulici, odnosno bloku, uz potpunu afirmaciju urbanih elemenata: javnog (ulica), polujavnog (predvrt) i privatnog (zgrada i dvorište, odnosno vrt)
- podizanje razine i ujednačavanje urbane i komunalne opremljenosti čitavog prostora središta grada
- afirmacija postojećih i građenje novih pješačkih zona i biciklističkih staza, linija javnog i taxi prijevoza
- problem prometa u mirovanju (parkiranje i garažiranje), u principu, rješavati u okviru vlastite čestice, odnosno u prostorima javnih garaža, u pravilu, ispod razine terena s ozelenjavanjem i uređenjem prostora u razini terena
- kolni promet rješavati u okviru postojećih uličnih koridora
- promet dovesti u sklad s ambijentalnim i ekološkim mogućnostima i kulturnim značenjem i vrijednostima prostora.

4.2. Odrednice i ciljevi prostornog uređenja iskazane po prostornim cjelinama (blokovima)

Pored općih odrednica i ciljeva prostornog uređenja, naznačenih u prethodnom poglavlju, za prostorne cjeline (blokove) u obuhvatu ovog Plana, utvrđuju se i detaljniji, koji proizlaze iz osobitosti pojedine prostorne cjeline i prostornih mogućnosti u postupku rekonstrukcije, interpolacije ili nove gradnje, uz uvažavanje dijela općih odrednica i ciljeva te nasljeđenih vrijednosti prostora središta grada kao cjeline.

A Prostor Gornjodravске obale uz Zimsku luku

- prostor s neizgrađenim i nedefiniranim središnjim dijelom, dok krajnji istočni dio zauzima hotel Osijek, a krajnji zapadni Esseker centar i poslovne zgrade
- radi se o izuzetno vrijednom središnjem gradskom prostoru, jednom od posljednjih vrijednih prostora najužeg centra grada i obale rijeke Drave, što podrazumijeva očuvanje tog prostora za sadržaje od važnosti i značaja za grad u budućim vremenima za koji je određena mješovita namjena (M) i planirana javna garaža za potrebe sadržaja ovog, ali i okolnih prostora (blikova)
- definiranje Šamačke ulice kao pješačke, odnosno kolno-pješačke (samo pješaci, interventna i dostavna vozila) površine s pristupom u javnu garažu zbog potrebe usklađenosti s planom šireg područja (GUP-om), ali ostaje i dalje složeno pitanje prometa u ovoj ulici i zbog same činjenice postojanja javne garaže čije bi funkcioniranje moglo biti otežano zbog složenosti pristupa svim vlasnicima zemljišta postojećih (hotel „Osijek“, „Esseker centar“) i planiranih sadržaja
- nužno je osigurati javne pješačke prolaze od Šamačke do Zimske luke, a koji bi bili logičan nastavak javnih prolaza Kapucinska – Šamačka ulica

B Blok Šamačka – Kapucinska ulica

- može se očekivati dalji proces pretvaranja dijela stambenih prostora u Kapucinskoj ulici u poslovni prostor (uredi, trgovine i sl.), pa je planirana mješovita namjena (M) kojom se ne prejudicira ili ograničava zadržavanje dijela stanovanja
- dio Šamačke ulice definiran je kroz mogućnost novih sadržaja, na dijelu koji je danas zapušten, a za koji je planirana mješovita (M) i ugostiteljsko-turistička namjena - hotel (T1) hotela „Royal“, s tim da je dio prostora, koji je bio korišten kao hotelska terasa, potrebno rekonstruirati i vratiti mu funkciju ljetne terase hotela kao uređene, djelomično ozeljenjene površine
- nužna je afirmacija i formiranje javnih gradskih prolaza u prizemljima na potezu Kapucinska – Šamačka ulica, kao sustava pješačkih komunikacija u središtu grada

C Blok Gornjodravsko obala – Šetalište P. Preradovića

- urbanistički potpuno definiran prostor, uz potrebnu urbanu regulaciju (formiranje i legaliziranje građevinskih čestica već izgrađenih građevina) uz Gornjodravsku obalu i u središnjem dijelu bloka (garaže)
- namjena u bloku planirana je kao mješovita (M), osim za stambeno-poslovne zgrade na Gornjodravskoj obali („Golubinjak“) koje su pretežito stambene namjene (M1) te zgrada kina „Europa“ koju, zbog arhitektonske vrijednosti, treba zadržati za javnu i društvenu namjenu – kulturnu (D7)
- cjelinu ovog bloka čini i „Sakuntala“ park, kao javna zelena površina (Z1), koji je potrebno održavati i sanirati s tom namjenom, bez mogućnosti građenja građevina na površini parka, osim pješačkih staza i postolja za skulpture, a iz parka je potrebno izmjestiti kioske

D Blokovi omeđeni Radićevom i Jägerovom ulicom

- urbanistički potpuno definirani prostori
- u blokovima je pretežito planirana mješovite namjena (M) kojom se ne prejudicira ili ograničava zadržavanje dijela stanovanja, niti ograničava složena situacija u pogledu namjene u sjevernom bloku uz Kapucinsku ulicu (agencija za razvoj, višestambena zgrada i ostale stambene, stambeno-poslovne i poslovne zgrade) te je omogućena rekonstrukcija postojećih građevina, a sve u skladu s konzervatorskim uvjetima. Za preostale dijelove ovih blokova određena je namjena u skladu s postojećom:
 - odvetništvo, FINA u Kapucinskoj ulici – javna i društvena (D)
 - osnovna škola „F. Krežme“ i srednja škola „Gaudeamus“ u Školskoj ulici - školska (D5)
 - Filozofski fakultet u Jägerovoj ulici- visoko učilište (D6)
 - adventistička crkva u Jägerovoj ulici - vjerska (D7)
- određeno je zadržavanje predvrtova u dijelu istočne strane Jägerove ulice, južnoj strani i dijelu sjeverne strane Adamovićeve ulice, na sjevernoj strani Školske ulice i na južnoj strani čestice Filozofskog fakulteta (Zz1)
- omogućena je dogradnja Filozofskog fakulteta uz uvjete:
 - zadržavanje postojećeg zelenog predvrt i građevinskog pravca u Ulici Hrvatske republike
 - zadržavanje visine vijenca u građevinskom pravcu postojeće zgrade Filozofskog fakulteta
 - u podzemnim etažama dogradnje i ispod središnjeg prostora bloka (sportsko igralište) planirati podzemnu garažu za potrebe fakulteta

E Blok centar I.

- veliki gradski blok rekonstruiran 1960-tih godina, prostorno i urbanistički definiran – završen
- na dijelu Trga L. Mirskog planirana je javna podzemna garaža kapaciteta

- omogućena je prenamjena prostora kroz mješovitu namjenu (M) u Županijskoj i Jägerovoj ulici te dijelu Kapucunske i Ulice Hrvatske republike
- zaštićena je stambena namjena (S) u središnjim postojećim zgradama koje su isključivo stambene namjene i postojećim stambeno-poslovnim zgradama u kojima prevladava stambena namjena (M1)
- zaštićene su postojeće zelene površine unutar blokova kao javne zelene površine odmorište, vrt (Z3) i vrt gradskog bloka (Z4)
- ostali postojeći sadržaji javne i društvene i gospodarske – poslovne namjene zadržavaju se kao postojeći:
 - upravna zgrada Županije, Kapucinska (D1)
 - djačji vrtić, Jägerova (D4)
 - HNK, Županijska (D7)
 - Kapucinska crkva i samostan, Kapucinska (D8)
 - Hypo banka, Kapucinska (K1)
 - Robna kuća „Supermarket“ (K2)

F Blok centar II.

- prostor čija je rekonstrukcija započela prije 20-tak godina i danas predstavlja veliki urbani i graditeljski potencijal
- planirana je nova i zamjenska gradnja u Županijskoj ulici mješovite namjene (M) s 4 obvezne nadzemne etaže u južnom dijelu i 3 obvezne nadzemne etaže
- planirana je nova i zamjenska gradnja u Gundulićevoj ulici mješovite namjene (M) s najviše 6 nadzemnih etaža
- na križanju Gundulićeve i Sunčane ulice i produžene Jägerove ulice planirana je nova urbana točke, vertikalna s najvećom visinom gradnje 10 nadzemnih etaža, kao zgrada mješovite namjene (M) s mogućnošću građenja u nadzemnim i podzemnim etažama ispod i iznad postojeće prometne površine javne namjene (Sunčana ulica), a koja u podzemnim etažama treba osigurati potrebe za parkiranjem, odnosno garažiranjem
- na križanju Gundulićeve i Ul. A. Slavičeka (zapadna strana) planirana je zgrada mješovite namjene s poslovnim i trgovačkim sadržajima te javna garaže u podzemnim i višim nadzemnim etažama (iznad 2. kata), u kojoj je u prizemlju osiguran kolno-pješački prolaz u slijepu ulicu, kao pristup česticama u unutrašnjosti novonastalog bloka
- korigirana je zapadna strana pješačke prometnice u smjeru istok – zapad, bez promjene koncepta (izlazak na Županijsku ulicu te, preko poprečnih javnih površina, spoj sa Gundulićevom i Ulicom Hrvatske republike)
- sukladno inicijativi izmijenjena je namjena prostora turističke namjene – hotel (T1) u mješovitu namjenu (M), uz potrebu provođenja arhitektonskog natječaja kao prostora koji je od važnosti za grad (uži centar, prostor okružen sa svih strana površinama javne namjene i sl.)
- rekonstrukcija postojeće zgrade i kompleksa „Litokarton“ u svjetlu zadržavanja uličnog dijela zgrade (uvjet konzervatora) i mogućnost nove gradnje u dvorišnom dijelu, a za koji je planirana mješovita namjena (M)
- postojeće parkrališne površine planiraju se urediti kao javne zelene površine – vrt gradskog bloka (Z4), dok bi se parkiranje riješilo u podzemnim javnim garažama
- novoplanirana ulica (produžetak Ul. L. Jägera) zbog nemogućnosti proboja preko zaštićene zgrade u Ulici Hrvatske republike br. 9 postaje slijepa ulica i pristup novim sadržajima i podzemnoj garaži
- planirana je obnova postojećih drvoreda i sadnja novih u Slavičekovoj ulici i novoplaniranoj pješačkoj prometnici
- ulični potezi moraju zadržati kontinuitet fasadnih ploha (posebice prizemlja) i obvezni građevinski pravac u Županijskoj ulici

- građenje izvan regulacijskog pravca u obliku istaka omogućeno je u Ulici Hrvatske republike i Gundulićevoj ulici
- G Zapadni blokovi - prostor omeđen Županijskom, Gundulićevom, Ul. Sv. Ane, Dubrovačkom i Pejačevićevom ulicom
- omogućena je rekonstrukcija i urbana obnova zapadne strane Županijske ulice od Gundulićeve do Ružine ulice, kao prioritetan i složen urbanističko, ekonomsko, pravni i graditeljski problem. Uz Županijsku ulicu planirana je mješovita namjena (M) visine 4 obvezne nadzemne etaže i obvezni građevinski pravac
 - rekonstrukcija i urbana obnova prostora „Unikom“ d.o.o. kroz promjenu namjene - nova namjena je mješovita (M) s gradnjom javne garaže (podzemne ili nadzemne etaže) koja bi osigurala i potreban broj mjesta za rekonstrukciju i urbanu obnovu te novu gradnju u Županijskoj ulici uz ostvarenje pješačke povezanosti (pasaži) u prizemlju sa Županijskom ulicom
 - u ostalom dijelu bloka uz Ulicu Sv. Ane i Ružinu ulicu planirana je mješovita namjena (M) s najvećom visinom 4 nadzemne etaže, a uz Gundulićevu ulicu mješovita namjena (M) s najvećom visinom 6 nadzemnih etaže
 - omogućeno je građenje izvan regulacijskog pravca u obliku istaka u Gundulićevoj ulici
 - u Gundulićevoj ulici br. 86 (na građevinskoj čestici kč.br. 3800/1) planirana je trafostanica 110 kV s pristupom iz Gundulićeve ulice
 - u središnjem dijelu bloka na istočnoj strani može graditi i javna garaža na dijelu prostora „Unikoma“
 - u ostalom dijelu Županijske ulice (od Ružine do zgrade Županije) planirana je rekonstrukcija i nova gradnja dotrajalih zgrada za koje je planirana mješovita namjena (M) s 3 obvezne nadzemne etaže te rekonstrukcija i proširenje sadržaja ugostiteljsko-turističke namjene – hotela „Waldinger“ (T1)
 - u ostalom dijelu prostora planirana je mješovita namjena (M) kojom je omogućena zamjena dotrajalih (Zadarska ulica, Ulica sv. Ane, Ružina ulica, Waldingerova ulica) i gradnja novih zgrada s najvećom visinom 3, odnosno 4 nadzemne etaže, osim u Zadarskoj ulici u kojoj je kao način gradnje stambenih zgrada planirana gradnja višestambenih zgrada s najmanje 4 i najviše 5 nadzemnih etaža
 - planirano je zadržavanje kontinuiteta postojećeg građevinskog pravca na regulacijskom pravcu, naročito u prizemlju zgrada bez nepotrebnog i neartikuliranog uvlačenja građevinskog pravca
 - u slučajevima planiranog uvlačenja građevinskog pravca od regulacijskog u Zadarskoj, dijelu Ružine i dijelu Anine ulice na regulacijskom pravcu može se izvoditi ograda uz obvezno hortikulturno uređenje predvrta na dijelu prostora između građevinskog i regulacijskog pravca. Unutar predvrta ne mogu se nalaziti rampe za vozila, stubišta i sl.
 - zadržati proboj Ul. Hrvatske republike od Županijske do Zadarske ulice zbog potrebe usklađenosti s planovima šireg područja, a u daljnjem planerskom postupku (izmjenama i dopunama prostornih planova šireg područja - PPUGO-a i GUP-a) provesti analizu i opravdanost i potrebu ovog proboja obzirom na nemogućnost nastavka do Dubrovačke ulice i dalje
- H Blokovi omeđeni Strossmayerovom i Pejačevićevom ulicom
- karakteristika prostora je velika izgrađenost blokova kako u površini tako i u dubini uz vrlo mali udio zelenih površina
 - prostor ima velike mogućnosti uz intenzivne rekonstrukcije i obnove (zamjene) dotrajale gradnje posebno u Strossmayerovoj i Pejačevićevoj ulici
 - planirana je mješovita namjena (M) s najviše 4 nadzemne etaže, a za Waldingerovu i Dubrovačku ulicu u kojima je, zbog uskog koridora ulice, planirana visina gradnje je najviše 3 nadzemne etaže

- blok uz Trg A. Starčevića podjeljen je novom prometnicom koja povezuje Strossmayerovu i Pejačevićevu ulicu, a izuzev postojeće ugostiteljsko-turističke namjene – hotela „Central“ (T1) planirana je mješovita namjena (M) s najviše 4 nadzemne etaže te ugostiteljsko-turistička namjena (T) na uglu Strossmayerove i novoplanirane prometnice s najviše 5 nadzemnih etaža
 - probijem nove prometnice nastaje i nova ulica sa svojim pročeljima, a za koje bi trebalo, obzirom na lokaciju u strogom središtu grada, provesti urbanističko-arhitektnski natječaj
- I Prostor omeđen Zimskom lukom, Strossmayerovom ulicom, Solarskim trgom (Splavarskom ulicom) i rijekom Dravom
- prostor je podijeljen na 2 cjeline:
 - južna, između Strossmayerove ulice i postojeće prometnice u smjeru istok-zapad koja je izgrađena iviše-manje urbano definirana istočno od novoplaniranog mosta, dok u zapadnom dijelu potrebna rekonstrukcija zgrada uz Strossmayerovu ulicu i urbano definiranje ovog dijela grada
 - sjeverna, dio uz rijeku Dravu koji je urbano nedefiniran i neizgrađen, a južni dio uz Strossmayerovu ulicu izgrađen i djelomično definiran
 - omogućena je rekonstrukcija i nova gradnja u Strossmayerovoj ulici mješovite namjene (M) s 4 nadzemne etaže u istočnom dijelu, 3 nadzemne etaže u zapadnom dijelu i uz kapelu Sv. Roka (istočna strana Solarskog trga) 2 nadzemne etaže
 - u Blažicevoj ulici planirana je mješovitu namjena s najviše 3 nadzemne etaže uz uvlačenje građevinskog pravca na zapadnoj strani za uređenje predvrtova (Zz1)
 - na neizgrađenom dijelu uz rijeku Dravu (prostor omeđen kolnom prometnicom na jugu, Zimskom lukom, promenadom na sjeveru i Solarskim trgom na zapadu) planirana je mješovita namjena (M) u istočnom dijelu s najviše 4 nadzemne etaže, a potrebe za parkiranje i garažiranje rješavaju se isključivo u podzemnim etažama. Ostali neizgrađeni dio prostora, planiran kao javne i zaštitne zelene površine (Z1, Z), potrebno je hortikulturno urediti na osnovu provedenih natječaja za uređenje tog prostora, uz mogućnost gradnje podzemne javne garaže u istočnom dijelu prostora
 - u obuhvatu UPU-a osiguran je kontinuitet pješačke promenade i biciklističke staze uz rijeku Dravu, kao i koridor za pješački i kolno-pješački most koji bi povezivali središte grada s budućim sadržajima na lijevoj obali rijeke Drave. Koridor za kolno-pješački most važan je iz razloga što je to jedina neizgrađena lokacija na kojoj je moguće povezati središte grada sa budućim sadržajima na lijevoj obali, a između postojećeg cestovnog mosta na Trpimirovoj ulici i planiranog mosta na produžetku Kanižlićeve ulice. Budući se mostovi nalaze u središtu grada trebali bi postati jedna od njegovih prepoznatljivosti, pa je zbog toga potrebno provesti natječaj za njihovo rješenje, zajedno s okolnim prostorom.

5. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

5.1. PROMET

Promjene Odredbi za provođenje i kartografskog prikaza 2.1. „Promet“ rezultat su usvojenih inicijativa, usklađenja s planovima višeg reda i Zakona i propisa te preispitivanja koncepta prometa zapadno od Trga A. Starčevića.

Postojeći ulični koridori zadržavaju se u svojim širinama, osim Ružine ulice za koju je planirano proširenje na južnoj strani, a za potrebe razvijanja infrastrukturnih sustava.

Planom je omogućeno „probijanje“ novih prometnih pravaca i to:

- spoj Pejačevićeve i Strossmayerove ulice
- kolno-pješačke površine u Blok Centru II

- pješačka površina između Slavičkovice i Županijske ulice
- produžetak Ulice Hrvatske republike od Županijske do Zadarske ulice u skladu s planovima šireg područja (PPUGO i GUP grada Osijeka)
- spojni koridor između Ulice Sv. Ane i Dubrovačke ulice
- koridor od Strossmayerove ulice do rijeke Drave s novim mostom.

Središte grada treba biti prometno pristupačno sa svih strana, ali ne treba trpjeti tranzicijski promet, koji je naročito naglašen u smjeru istok-zapad, a najviše u Šamačkoj ulici.

Budući je problem prometnog povezivanja istoka i zapada grada kroz samo središte grada sve je izraženiji, nužna je hitna izgradnja i rekonstrukcija prometnica uz željezničku prugu Osijek – Zagreb (Ulica Bartola Kašića, ulica uz autobusni kolodvor te dalje intrazonska cesta preko Vinkovačke ulice, Ulice Sv. L. B. Mandića, Svilajske ulice do Strossmayerove ulice) čime bi se tranzicijski promet u smjeru istok-zapad premjestio izvan središta, odnosno sveo na najmanju moguću mjeru u samom središtu grada. Na taj način ne bi postijala potreba podzemnog povezivanja istoka i zapada, kao skupog i po mnogo čemu teško prihvatljivog rješenja, koje ovim Planom nije usvojeno kao racionalno i potrebno.

Koncepcijom javnih garaža omogućen je pristup središtu sa svih strana, čime se potreba za tranzitnim prometom u središtu znatno smanjuje.

Veće pješačke površine usklađene u s već uređenim pješačkim površinama te dodatno proširene.

Planirano je širenje mreže biciklističkih staza i traka uz.

Javni gradski prijevoz (tramvajski i autobusni) zadržan je u sadašnjim koridorima.

Površine za građenje i označavanje površina za promet u mirovanju (javne garaže i parkirališta) kao i broj mjesta usklađene su s odredbama GUP-a Grada Osijeka te s izgrađenim javnim garažama u „Eseker“ centru te u centru „Kappa“. Omogućeno je građenje novih javnih garaža, osim onih označenih u Planu, kao i njihovo građenje u fazama. Površine na kojima će se graditi podzemne javne garaže, a unutar infrastrukturnih koridora, potrebno je u što većoj mjeri ozeleniti.

Ulaz u podzemnu garažu omeđenu Šamačkom ulicom, Šetalištem kardinala Franje Šepera, Ribarskom ulicom i hotelom Osijek osiguran je iz dijela Šamačke ulice koji je namijenjen za promet motornih vozila. Obzirom na izgrađeni dio garaže („Eseker“ centar“) i postojeći prilaz podzemnim etažama hotela Osijek mora se za vrijeme građenja preostalog dijela podzemne garaže kontinuirano osigurati prilaz automobilima izgrađenim dijelovima.

Planovima šireg područja trebala bi se preispitati prometna funkcija Šamačke ulice na način da ona postane prometna površina za kolni promet u funkciji „punjenja“ javne garaže u „rupi“ i iz smjera istoka i iz smjera zapada, što bi znatno pojednostavilo građenje i funkcioniranje javne garaže, ali i omogućilo jednostavniji pristup pojedinim sadržajima sa zapadne strane (npr. hotel „Osijek“ i sl.)

U skladu s GUP-om Grada Osijeka planirano je lučko područje za putničko i sportsko pristanište, postavljanje i privez plutajućih objekata te lokacija riječnog graničnog prijelaza.

5.2. POŠTA, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE I RADIO I TV SUSTAV VEZA

Elektronička komunikacijska infrastruktura ujednačeno je razvijena na području grada i visokotehnološki opremljeni, dok je kabelska TV mreža razvijena na užem području grada.

Za potrebe elektroničke komunikacijske mrežne infrastrukture (EKMI) planirano je zadržavanje postojeće i postavljanje nove elektroničke komunikacijske infrastrukture (EKI) u za to planirane prostore.

5.3. KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Omogućena je rekonstrukcija postojećih sustava komunalne infrastrukture (vodoopskrba, odvodnja, opskrba električnom energijom, plinoopskrba i vrelovodni sustav) te njezino daljnje razvijanje sukladno inicijativama, primjedbama i razvojnim planovima distributera, kao i razvijanje alternativnih sustava za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koji kao resurs koriste alternativne, odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje i sl.).

U području obuhvata ovog Plana planirano je građenje visokonaponske mreže 10(20) kV kao i niskonaponske mreže 0,4 kV u području obuhvata ovog Plana i spajanje na postojeću elektroenergetsku mrežu te rekonstrukcija i gradnja javne rasvjete uz sve prometnice i pješačke prostore.

Planira se građenje jedne nove transformatorske stanice naponske razine 110/10(20) kV. Transformatorska stanica 110/10(20) kV mora imati elektroenergetska postrojenja u zatvorenom prostoru.

6. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNE BAŠTINE

6.1. ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Odredbe za provođenje i kartografski prikaz 3.2. „Područja posebnih uvjeta korištenja“ usklađeni su s Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Osijeka, a na osnovu dobivenih mjera zaštite, Uredbi o proglašenju ekološke mreže (NN br. 109/07.) te podacima za zaštićeno područje regionalnog parka Mura–Drava sukladno Uredbi o proglašenju Regionalnog parka Mura-Drava (NN br. 22/11).

U obuhvatu Plana, na području vodne površine rijeke Drave nalaze se dijelovi područja nacionalne ekološke mreže:

- važna područja za divlje svojte i stanišne tipove
 - Drava – šire područje (HR 5000013)
- međunarodno važno područje za ptice
 - Podunavlje i donje Podravlje (HR 1000016)

Sukladno Uredbi o proglašenju regionalnog parka Mura–Drava, u obuhvatu Plana, na području vodne površine rijeke Drave nalazi se dio zaštićenog područja.

6.2. ZAŠTITA KULTURNE BAŠTINE

Odredbe za provođenje i kartografski prikaz 3.2. „Područja posebnih uvjeta korištenja“ usklađeni su s dobivenim mjerama zaštite i podacima o zaštićenim kulturnim dobrima od Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Osijeku, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN br. 69/99. i 151/03.).