

Na temelju članka 85. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 19. točke 4. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 12/17, 2/18, 2/20, 3/20, 4/21 i 5/21-pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 12. sjednici održanoj 30. studenoga 2022., donijelo je

ZAKLJUČAK

povodom razmatranja Izvješća o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova, odnosno njihovih izmjena i dopuna

I.

Gradsko vijeće Grada Osijeka prihvaća Izvješće o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova, odnosno njihovih izmjena i dopuna koju je podnio Gradonačelnik Grada Osijeka.

II.

Ovaj zaključak stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 350-03/22-01/16
URBROJ: 2158-1-01-22-9
Osijek, 30. studenoga 2022.

PREDSJEDNIK
GRADSKOGA VIJEĆA
Vladimir Ham, dipl.oec., v.r.



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA



GRAD OSIJEK
GRADONAČELNIK

KLASA: 350-03/22-01/16
URBROJ: 2158-1-17-01/11-22-2
Osijek, listopad 2022.

IZVJEŠĆE
O
ZAKLJUČCIMA STRUČNE ANALIZE ZAPRIMLJENIH INICIJATIVA
U SVRHU UTVRĐIVANJA OSNOVANOSTI POKRETANJA POSTUPKA
ZA IZRADU I DONOŠENJE PROSTORNIH PLANOVA, ODNOSNO
NJIHOVIH IZMJENA I DOPUNA

UVOD

Člankom 85. stavkom 2. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) /u daljnjem tekstu: Zakon/ propisano je da je Gradonačelnik dužan najmanje jednom u kalendarskoj godini izvijestiti predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornog plana, odnosno njegovih izmjena i dopuna.

Sukladno navedenom članku Zakona Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Osijeka i Odbor za arhitekturu, urbanizam i graditeljstvo, kao stručno tijelo Gradonačelnika zaduženo za praćenje provedbe politike urbanističkog planiranja i uređivanja prostora i zemljišta na području Grada Osijeka s ciljem osiguranja svrhovitog gospodarenja prostorom, a radi ravnomjernog gospodarskog i društvenog razvitka, racionalnog korištenja i zaštite prostora, izvršilo je stručnu analizu pristiglih inicijativa te donijelo zaključke u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova, odnosno njihovih izmjena i dopuna.

ZAPRIMLJENE INICIJATIVE

I. PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA OSIJEKA

(Službeni glasnik Grada Osijeka br. 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19 -pročišćeni tekst) /u daljnjem tekstu: PPUGO/

Zaprimljene inicijative za Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

Zadnje izmjene i dopune PPUGO-a donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na svojoj sjednici održanoj u studenom 2018. Inicijative za izmjenu i dopunu PPUGO-a pristigle tijekom 2019., 2020. i 2021. obuhvaćene su stručnim analizama i nalaze se u Izvješćima o zaključcima istih za predmetna razdoblja. Ovim Izvješćem obuhvaćene su inicijative pristigle nakon posljednjeg Izvješća iz listopada 2021.

1. **UKOP** d.o.o. Osijek, Vinkovačka 63 d – prijedlog **proširenja groblja Višnjevaca i prenamjena katastarskih čestica u groblje** za: k.č.br. 9199/2, k.č.br. 9165/1, k.č.br. 9164/1, k.č.br. 9163/1, k.č.br. 9163/2 i k.č.br. 9200/2, sve k.o. Osijek u Višnjevcu.
 - Inicijativa zaprimljena kroz pisarnicu 14.01.2022. u sklopu dostave podataka za Izvješće o stanju u prostoru (naknadno, na poziv, dostavljen prijedlog i plan proširenja groblja Višnjevaca zbog potrebe osiguranja prostora za nova grobna mjesta; Osijek, srpanj 2021.).

Analiza inicijative:

Predmetne 9199/2, k.č.br. 9165/1, k.č.br. 9164/1, k.č.br. 9163/1, k.č.br. 9163/2 i k.č.br. 9200/2, sve k.o. Osijek u Višnjevcu, ukupne površine 5195 m² nalaze se u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo. U južnom dijelu k.č.br. 9163/1 k.o. Osijek površine 1828 m² već se nalaze nova grobna mjesta. Proširivanje građevinskog zemljišta (konkretno, izdvojeni dio građevinskog područja naselja) na račun poljoprivrednog zemljišta, nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede, ali predmetne površine ionako se ne koriste u poljoprivredne svrhe, oblikom i položajem neuvjetne su za poljoprivrednu proizvodnju, a potreba za proširenjem postojećeg groblja neupitna je. Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

2. **Ivo Dubravac**, Osijek, Stadionsko naselje 100 A - zamolba za **uvršćavanjem k.č.br. 10650/2 k.o. Osijek u građevinsko područje**, čestica graniči sa građevinskim područjem.
 - Inicijativa zaprimljena kroz pisarnicu 18.03.2022. (uvidom u dostupnu arhivu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša ista inicijativa zaprimljena je 2013. i 2021. godine).

Analiza inicijative:

Prostor južnog Stadionskog naselja ušao u granice građevinskog područja 2005. godine. U granice tog područja (izdvojeni dio građevinskog područja naselja) ušle su parcele na kojima postoje izgrađeni objekti s ciljem da se na ovom području grada prihvati činjenica postojanja (bespravne, mimo prostornih planova) stambene izgradnje te na taj način stvore preduvjeti za opremanje područja komunalnom infrastrukturom i time podizanje standarda stanovanja na ovom području. Okolne parcele na kojima nema izgrađenih objekata i koriste se kao poljoprivredno zemljište (kakva je i predmetna k.č.br. 10650/2 k.o. Osijek) s razlogom su u tom trenutku ostale izvan granica građevinskog područja. Ipak, nakon što je Grad uložio znatna sredstva u izgradnju infrastrukture na ovom području, postavlja se pitanje racionalnosti ako se samo s jedne strane tog kompletno izgrađenog infrastrukturnog koridora nalazi izgrađeno građevinsko zemljište, a s njegove druge strane su njive, poljoprivredno zemljište. Bilo bi potrebno razmotriti ovo područje kao područje za urbanu sanaciju i kroz to sagledati mogućnosti proširenja građevinskog područja. S druge strane, unutar građevinskog područja naselja Osijek imamo dovoljno površina neizgrađenog građevinskog zemljišta pa se u tom kontekstu ovo proširenje ne čini opravdanim.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu sve navedeno.

3. **Garac d.o.o.**, Osijek, Južno predgrađe 38 – inicijativa za prenamjenu k.č.br. 9841/7, k.č.br. 9841/8, k.č.br. 9852, k.č.br. 10683/1, k.č.br. 10667/1, k.č.br. 10697, k.č.br. 10668, k.č.br. 10666/1 i k.č.br. 9841/2, sve k.o. Osijek **iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište** iz razloga što su na navedenim česticama izgrađeni gospodarski objekti koji se nalaze u postupku legalizacije u kojima posluje 40 – ak pravnih subjekata sa cca 230 zaposlenika (dostavne službe i ostali gospodarski subjekti sličnih djelatnosti).
- Inicijativa zaprimljena 19.05.2022. kroz pisarnicu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (kao inicijativa za izmjenu GUP-a)

Analiza inicijative:

K.č.br. 9841/7, k.č.br. 9841/8, k.č.br. 9852, k.č.br. 10667/1 i k.č.br. 9841/2, sve k.o. Osijek, nalaze se manjim dijelom u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja (mahom uz južnu obilaznicu, unutar njezinog koridora), a većim dijelom nalaze se u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo. K.č.br. 10683/1, k.č.br. 10697, k.č.br. 10668 i k.č.br. 10666/1, sve k.o. Osijek, nalaze se u cijelosti u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo. Proširivanje nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede. Južno od navedenog područja nalazi se izdvojeni dio građevinskog područja naselja koji je u granice građevinskog područja ušao 2005. godine.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

4. **FOLDING d.o.o. za trgovinu, promet i usluge**, Osijek, Sjenjak 123 – inicijativa za prenamjenu k.č.br. 637/1 i k.č.br. 637/6, obje k.o. Josipovac u Josipovcu **iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište** iz razloga što se planira proširenje tvrtke Folding d.o.o. koja posluje na susjednoj k.č.br. 637/4 k.o. Josipovac (planira se izgradnja objekta za obradu otpada u svrhu povećanja opsega poslovanja u djelatnosti gospodarenja otpadom, čime se bavi tvrtka Folding d.o.o.).
- Inicijativa zaprimljena 12.07.2022. kroz pisarnicu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Analiza inicijative:

Predmetne k.č.br. 637/1 i k.č.br. 637/6, obje k.o. Josipovac u Josipovcu, nalaze u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo. Proširivanje nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede. Načelno, primjedba se daje na odabir neuvjetne lokacije za poslovanje tvrtke čije širenje poslovanja u određenom trenutku biva uvjetovano proširenjem građevinskog područja i, posljedično, višestruko povećanje vrijednosti zemljišta što je samo po sebi problematično i postavlja se pitanje valjanih kriterija.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

5. **Gordan Matković**, Osijek, Mrežnička 38 i ostali - inicijativa za izmjenu PPUGO-a i GUP-a na način da se **planirani prometni koridor, koji proširuje nerazvrstanu cestu**, a nalazi se na k.č.br. 10690/14 k.o. Osijek u smjeru od Raške ulice do Brezničke ulice, ili **potpuno poništi ili premjesti na postojeći put** (k.č.br. 9852 k.o. Osijek; javno dobro – ceste) **koji se nalazi cca 300 m sjevernije** te isto tako povezuje Rašku i Brezničku ulicu

kao što i osigurava spoj na petlju Južne obilaznice. Planirani koridor (planiran u širini od 15 m) podrazumijeva proširenje na niz privatnih čestica i rušenje više stambenih objekata u Raškoj i Brezničkoj ulici. Ovako planirani koridor negativno utječe na mogućnost gospodarenja vlastitim imovinom (k.č.br. 10690/5 k.o. Osijek). Predlaže se zadržavanje sadašnje nerazvrstane ceste u postojećim gabaritima koja zadovoljava potrebe stanovnika Raške i Brezničke ulice i premještanje prometa na predloženu česticu – cestu na k.č.br. 9852 k.o. Osijek na koji način bi se osiguralo potpuno rasterećenje sadašnjeg prometa između Vinkovačke i Trpimirove ulice odnosno Južne obilaznice, koji se sada odvija Raškom i Brezničkom ulicom.

Predložena promjena namjene za predmetni izdvojeni dio građevinskog područja naselja predmet je izmjene i dopune GUP-a.

Ovaj prijedlog podržavaju i vlasnici stambenih objekata i nekretnina na trasi planiranog prometnog koridora: Duško Plečaš, Ivica Gvajdek, Mirko Gvajdek, Damir Jerotić, Anto Šubarić, Mara Šubarić, Tomo Šubarić, Zoran Matić, Goran Lončina, Zoran Matković, Marija Matković, Tomislav Tonković, Božo Tonković, Marijan Garac i Branko Garac.

- Inicijativa zaprimljena 26.09.2022. kroz pisarnicu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Analiza inicijative:

Prometno rješenje povezivanja ovog izdvojenog dijela građevinskog područja naselja (koje je u granice PPUGO-a ušlo 2005. godine s ciljem da se na ovom području grada prihvati činjenica postojanja - bespravne, mimo prostornih planova - stambene izgradnje te na taj način stvore preduvjeti za opremanje područja komunalnom infrastrukturom i time podizanje standarda stanovanja na ovom području) sa ostatkom grada i okolnom prometnom mrežom sukladno je pravilima struke (prometne i planerske). Obzirom na vlasničku strukturu zemljišta preko kojega je planiran prometni koridor kao i činjenicu da prelazi preko postojećih stambenih zgrada, potrebno je preispitati planiranu trasu. Rang prometnice određuje i plansku širinu koridora. Ovdje se radi o važnijoj nerazvrstanoj cesti i to je razlog zašto je planirani koridor širine 15 m. Potrebno je preispitati stvarne prostorne mogućnosti za realizaciju planiranog koridora s aspekta racionalnosti i ekonomičnosti, vodeći računa o tome da je bez imovinsko-pravnog rješavanja onemogućeno vlasnicima predmetnog zemljišta raspolaganje vlastitom imovinom.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

6. **Drava International d.o.o.**, Osijek, Stjepana Radića 15 – inicijativa **za prenamjenu** k.č.br. 11083/1, k.č.br. 11084/1, k.č.br. 11087 i dijela k.č.br 11098/1, sve k.o. Osijek u Osijeku (Brijest) **iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište** iz razloga što se planira proširenje poslovanja tvrtke Drava International d.o.o. koja posluje na susjednim česticama unutar gospodarske namjene G (Brijest, Zapadno predgrađe 21), odnosno radi optimizacije cjelokupnog procesa proizvodnje (prerada plastike) kako bi se minimalizirao gubitak u procesima proizvodnje, budući su svi proizvodni programi usko vezani i svako dislociranje nekoga od njih bi predstavljalo gubitak i neopravdanu investiciju.
- Inicijativa zaprimljena 13.10.2022. kroz pisarnicu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša

Analiza inicijative:

Predmetne katastarske čestice u vlasništvu podnositelja inicijative nalaze se u namjenama P3 – ostala obradiva tla i P2 – vrijedno obradivo tlo i to: k.č.br. 11083/1 nalazi se u namjeni P3 – ostala obradiva tla, k.č.br. 11084/1 nalazi se u obje namjene (P2 i P3), k.č.br. 11087 nalazi se u namjeni P2 – vrijedno obradivo tlo, kao i mali trokutasti dio k.č.br. 11098/1 k.o. Osijek koja je najvećim dijelom svoje površine već unutar građevinskog područja (izdvojeni dio građevinskog područja naselja gospodarske namjene). Proširivanje tj. prenamjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede. Osim toga, čitavim područjem prolazi trasa planirane glavne željezničke pruge za međunarodni promet koja ga u smjeru sjever - jug dijeli na dva dijela. Pruga je planirana sukladno *Prostorno-prometnoj studiji prometnog sustava grada Osijeka sa širim okruženjem*, iz prosinca 2013. Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

7. **NIPPON-CAR d.o.o.**, Osijek, Stadionsko naselje 88/A – inicijativa **za proširenjem zone građenja** na k.č.br. 10671/4 i k.č.br. 10671/8, obje k.o. Osijek u Osijeku u vlasništvu Nippon-car d.o.o. Osijek kako bi se omogućilo proširenje poslovanja (poduzeće se bavi primarno prijevoznikom djelatnošću) na ovom području i zapošljavanje novih ljudi.
- Inicijativa zaprimljena 26.10.2022. kroz pisarnicu UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša (ponovljena inicijativa iz 2019., podnositelj je bio ATLAS INVEST d.o.o.)

Analiza inicijative:

Predmetne k.č.br. 10671/4 i k.č.br. 10671/8, obje k.o. Osijek u Osijeku u vlasništvu podnositelja inicijative nalaze se u namjeni P2 – vrijedno obradivo, s tim da je preko k.č.br. 10671/8 ucrtan koridor postojeće važnije nerazvrstane ceste (što potvrđuje i ZK uložak br. 20049 u kojemu je predmetna čestica upisana kao put Stadionsko naselje). Postojeće poslovne zgrade legalizirane su 2019. godine temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13 i 65/17). Proširivanje građevinske zone tj. prenamjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede. Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

8. **FENESTRA d.o.o.**, Osijek, Stadionsko naselje bb – inicijativa za **uvršćavanjem** k.č.br. 10672/4 i k.č.br. 10672/12, obje k.o. Osijek u Osijeku u vlasništvu Fenestre d.o.o. Osijek **u građevinsko područje** jer se na njima nalaze legalizirane građevine poslovne i stambene namjene.
- Inicijativa zaprimljena 20.12.2019. kroz pisarnicu UO za urbanizam (nakon sjednice GV na kojoj je prihvaćeno Izvješće za 2019. godinu)

Analiza inicijative:

Predmetne k.č.br. 10672/4 i k.č.br. 10672/12, obje k.o. Osijek u Osijeku u vlasništvu podnositelja inicijative nalaze se u namjeni P2 – vrijedno obradivo. Postojeće zgrade legalizirane su 2018. godine temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13 i 65/17). Proširivanje granice građevinskog područja tj. prenamjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka, imajući u vidu navedeno.

9. **Udruga 106. brigade ZNG RH**, Osijek, Kralja Petra Svačića 36 – inicijativa za **prenamjenu k.č.br. 1723/1 k.o. Tenja u Tenji** (u naravi oranica) kako bi se stvorili planski preduvjeti **za uređenje Spomen parka Rosinjača** čime bi se obilježilo mjesto pogibije 16 pripadnika 106. brigade, ukoliko je izmjena plana potrebna.
- Inicijativa zaprimljena 22.07.2022. kroz pisarnicu UO, kao upit o uvjetima za gradnju na k.č.br. 1723/1 k.o. Tenja u Tenji

Analiza inicijative:

Predmetna k.č.br. 1723/1 k.o. Tenja u Tenji, većim svojim dijelom nalazi se u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo, a manjim dijelom, rubno, u namjeni planske oznake Š1 – šuma gospodarske namjene. U vlasništvu je Udruge 106. brigade ZKG HR. Ukoliko konkretno arhitektonsko–krajobrazno rješenje uređenja Spomen parka ne bude bilo moguće realizirati sukladno važećoj prostorno planskoj dokumentaciji, inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka.

Analiza zaprimljenih inicijativa uz Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Osijeka

Gradsko vijeće Grada Osijeka donijelo je Odluku o donošenju Prostornog plana uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18 i 8A/19 -pročišćeni tekst) /u daljnjem tekstu: PPUGO/.

Posljednje Izmjene i dopune PPUGO-a donesene su 2018. godine i tad se PPUGO usklađivao s Prostornim planom Osječko baranjske županije ("Županijski glasnik" 1/02, 4/10, 3/16, 5/16, 6/16, 5/20, 7/20 - pročišćeni tekst, 1/21 i 3/21 – pročišćeni tekst), njegovim II. Izmjenama i dopunama. U međuvremenu donesene su III. i IV. ID PPOBŽ-a . Temeljem članka 61. Zakona prostorni plan niže razine mora biti usklađen s prostornim planom više razine. U trenutku kada se temeljem zakonske obaveze bude pokrenuo postupak sljedećih izmjena i dopuna PPUGO-a u istom će se postupku razmotriti i sve inicijative za ID PPUGO-a pristigle nakon zadnje izmjene plana, a sadržane u ovom i Izvješćima za protekla razdoblja.

Većina inicijativa odnosi se na proširenje građevinskog područja i to uglavnom radi potrebe za širenjem poslovanja na već postojećim lokacijama (u ponekom od slučajeva radi se o legaliziranim objektima sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama) i problematici će se morati pristupiti sustavno i dosljedno kako se ne bi ugrozio javni interes naspram interesa pojedinih gospodarstvenika.

II. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA OSIJEKA

(Službeni glasnik Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20 i 4/21) (u daljnjem tekstu: GUP grada Osijeka)

Zaprimljene inicijative za izmjenu i dopunu Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka