

Na temelju članka 85. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i članka 19. točke 23. 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 19. sjednici održanoj 29. studenoga 2023., 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: 350-03/23-01/5  
URBROJ: 2158-1-01-23-11  
Osijek, 29. studenoga 2023.

**PREDSJEDNIK**  
**GRADSKOGA VIJEĆA**  
prof. dr. sc. Tihomir Florijančić, v. r.



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA**



**GRAD OSIJEK**  
**GRADONAČELNIK**

KLASA: 350-03/23-01/5

URBROJ: 2158-1-17-01/11-23-4

Osijek, listopad 2023.

## **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, 98/19 i 67/23) /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, 8A/19 -pročišćeni tekst i 24/22) /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., 2021. i 2022. 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 2022.

1. **NENAD KAŠĆEL**, Tenja, J. Kaštelana 47 – zahtjev **za proširenje građevinske zone** na k.č.br. 2583 k.o. Tenja uz obrazloženje da se kuća nalazi u građevinskom području, a dio na kojemu bi gradio garažu nalazi se na poljoprivrednom zemljištu.
  - Inicijativa zaprimljena kroz pisarnicu 25.01.2023.

**Analiza inicijative:**

Predmetna k.č.br. 2583 k.o. Tenja, ukupne površine 2162 m<sup>2</sup> nalazi se u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P3 – ostala obradiva tla, i neposredno graniči s izgrađenim dijelom građevinskog područja naselja Tenja u njegovom jugozapadnom dijelu. Na predmetnoj čestici nalazi se izgrađena obiteljska kuća koja je upisana i u zemljišnu knjigu (Broj ZK uložka: 1719) uz zabilježbu da za evidentiranje predmetne građevine na k.č.br. 2583, u katastru nije priložena uporabna dozvola. Proširivanje građevinskog zemljišta (građevinskog područja naselja) na račun poljoprivrednog zemljišta, 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.

2. **Mjesni odbor Višnjevac, Vijeće MO** (putem UO za komunalno gospodarstvo, promet i mjesnu samoupravu) – prijedlog da se k.č.br. 377 k.o. Josipovac **prenamijeni u zemljište za sport i rekreaciju u građevinsko područje**.
  - Inicijativa zaprimljena kroz pisarnicu 14.03.2023.

**Analiza inicijative:**

Katastarska čestica k.č.br. 377 k.o. Josipovac u Višnjevcu vlasništvo je OŠ „Višnjevac“, nalazi se u neizgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Višnjevac južno od pruge s kojom neposredno graniči i u obuhvatu je planiranog urbanističkog plana uređenja planske oznake UPU II. Granice obuhvata predmetnog UPU-a utvrđene su Prostornim planom uređenja Grada Osijeka na kartografskom prikazu 3.2.2. Područje primjene planskih mjera zaštite. Za područje obuhvata UPU-a II propisana je obveza izrade urbanističkog plana uređenja kako bi se propisivanjem uvjeta za provedbu svih zahvata u prostoru unutar svog 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, omogućila realizacija svih zahvata u prostoru. Prilikom izrade UPU-a uzet će se u obzir inicijativa da se na k.č.br. 377 k.o. Josipovac planira namjena R – sport i rekreacija.

3. **Marija Bardić**, Osijek, Livadska 39 – Zamolba za **uključivanje čestice** k.č.br. 10598/17 k.o. Osijek **unutar granice građevinskog područja** koja je određena Prostornim planom uređenja Grada Osijeka, a radi omogućavanja izgradnje poslovnih objekata.
  - Inicijativa zaprimljena 24.03.2023. kroz pisarnicu

**Analiza inicijative:**

K.č.br. 10598/17 k.o. Osijek nalazi se u unutar namjene planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo i smještena je istočno uz prometnicu koja povezuje središnje naselje Osijek s prigradskim naseljem Tenja. U blizini je (nalazi se između) građevinskog područja naselja Osijek i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja (Južno predgrađe) iako neposredno ne graniči s njima. Proširivanje građevinskog područja 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.

4. **Mjesni odbor Josipovac, Vijeće MO** (na zamolbu CLAVIS AUREA d.o.o. Osijek) – prijedlog (uz obrazloženje) **za proširenje građevinskog područja** na k.č.br. 649 k.o. Josipovac u Josipovcu (pašnjak, Ulica M. Gupca od 19058 m<sup>2</sup>) koja predstavlja prirodnu povezanost i nastavak Ulice Matije Gupca, a ujedno i Naselja Matije Gupca II, što bi mladim obiteljima omogućilo boljitak i kvalitetu življenja na tom dijelu Josipovca jer je postojeća čestica smještena unutar javnih cesta i ima dostupnu infrastrukturu.
- Inicijativa zaprimljena 10.05.2023. kroz pisarnicu; ponovljena inicijativa zaprimljena 19.09.2023. kroz pisarnicu

#### **Analiza inicijative:**

Predmetna k.č.br. 649 k.o. Josipovac u Josipovcu, nalazi se u poljoprivrednoj namjeni, planske oznake P2 – vrijedno obradivo tlo. Čestica neposredno graniči, odnosno dvijema svojim međama prislonjena je uz granicu izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Josipovac. Proširivanje građevinskog područja naselja 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.

5. **Garac d.o.o., Osijek, Južno predgrađe 38** (ponovljena inicijativa od 15.09.2022.) – inicijativa da se izmjeni status katastarskih čestica oznake 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 na način da se iste odrede **kao građevinsko područje, gospodarske namjene.**
- Inicijativa zaprimljena 09.06.2023. kroz pisarnicu (kao inicijativa za izmjenu GUP-a)

#### **Analiza inicijative:**

(Inicijativa je analizirana i u prethodnom razdoblju, no u međuvremenu nije pokrenut postupak izrade izmjene i dopune PPUGO-a.)

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.

6. **IMEX BANKA d.d.**, Split, Tolstojeva 6 – inicijativa za prenamjenu k.č.br. 9645/4 i 9645/3, obje k.o. Osijek **iz poljoprivrednog u građevinsko područje gospodarske namjene** – proizvodna ili gospodarsku namjenu - poslovnu iz razloga što Banka želi predmetno zemljište prodati potencijalnim investitorima koji planiraju na navedenim česticama graditi zgrade industrijsko logističke namjene Osim toga upućuju zamolbu da da se predmetne čestice, u skladu s člankom 42. stavkom 3. Prostornog plana uređenja Grada Osijeka uvrste u prostorni plan kao lokacije za obnovljive izvore energije (specifično solarne elektrane).
- Inicijativa zaprimljena 19.06.2023. kroz pisarnicu; ispravak inicijative zaprimljen 20.06.2023. kroz pisarnicu

#### **Analiza inicijative:**

Predmetne katastarske čestice u vlasništvu podnositelja inicijative nalaze se u namjeni P2 – vrijedno obradivo tlo. Zemljište se nalazi u blizini građevinskog područja naselja Osijek (zapadno od „S“ ceste) iako neposredno ne graniči s njim. Proširivanje tj. prenamjena iz poljoprivrednog u građevinsko zemljište nije moguće bez suglasnosti Ministarstva poljoprivrede. Člankom 42. stavkom 3. PPUGO-a (na koji se poziva podnositelj zahtjeva) omogućava se (u obuhvatu plana) gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, energija vjetra, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.), međutim stavkom 6. istog članka propisano je da je solarne elektrane kao građevine osnovne namjene na neizgrađenoj građevnoj čestici moguće graditi izvan građevinskih područja samo pod uvjetom ako je površina koju zauzimaju solarni paneli manja od 1,0 ha, a zemljište lošije kvalitete (P3 - ostala obradiva tla ili P-ostalo poljoprivredno tlo). Izmjenom Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br. 67/23) definirano je da su površine za gradnju sunčanih elektrana površine koje su u prostornom planu bilo koje razine grafički određene u kartografskom prikazu kao površine namjene za izgradnju sunčanih elektrana, neovisno o tome jesu li unutar ili izvan građevinskog područja, te se kod takvih površina ne primjenjuju ograničenja snage sunčane elektrane propisana prostornim planom. U tijeku je postupak izrade VI. ID PPOBŽ-a u kojem se prostorni plan Županije usklađuje sa izmjenom Zakona u tom smislu.

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

7. **Marija Mandarić**, Osijek, Sjenjak 32 i **Maristela Primorac**, Osijek, Novogradiška 29 – inicijativa za izmjenu prostornog plana na način da sa k.č.br. 575 k.o. Tvrdavica-Podravlje (voćnjak Tvrdavica površine 5055 m<sup>2</sup>) **skine oznaku rezervna površina za budući razvoj naselja (R)** jer bi se na taj način stvorila mogućnost ulaganja u poljoprivredna zemljišta, stvorila ekološka proizvodnja i korištenje površine u svrhe koje su Zakonom o poljoprivrednom zemljištu i Pravilnikom o jednostavnim građevinama dozvoljene. (Prostornim planom uređenja Grada Osijeka *na rezervnim površinama za budući razvoj naselja mogu se graditi isključivo infrastrukturne građevine u funkciji uređenja područja izvan rezervnih površina.*) Vlasnicama zemljišta koristilo bi skidanje „zabrane“ s njihovog zemljišta i dopuštanje obavljanja djelatnosti za koje bi bilo dovoljno postavljanje montažno-demontažnog objekta za koji im ne bi trebala infrastruktura (voda i struja) jer bi to riješile putem obnovljivih izvora energije.

Ukoliko bi Grad ipak odlučio razvijati naselje na tom području, ne bi bilo problema oko vraćanja površine u prvobitno stanje jer na toj površini ne bi došlo do gradnje čvrstih objekata).

- Inicijativa zaprimljena 19.09.2023. kroz pisarnicu

#### **Analiza inicijative:**

Predmetne k.č.br. 575 k.o. Tvrdavica-Podravlje, kao što navode podnositeljice inicijative, nalazi se na površinama izvan građevinskog područja u namjeni R – rezervne površine za budući razvoj naselja. Kako je već navedeno, na rezervnim površinama za budući razvoj naselja mogu se graditi isključivo infrastrukturne građevine u funkciji uređenja područja izvan rezervnih površina.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka.

8. **GC Novi grad, Vijeće gradske četvrti**, Osijek, Sjenjak 133 – Vijeće gradske četvrti podržava zamolbe tvrtki Nippon – car d.o.o. i Fenestra d.o.o., Daria Šetula, Ivana Zrno, Ivice Zeca i Sanje Opšić za izmjenu GUP-a u južnom dijelu Stadionskog naselja. Inicijativa je pristigla kao inicijativa za izmjenu GUP-a, međutim radi se o inicijativi za **proširenje građevinskog područja naselja** spajanjem izdvojenog dijela građevinskog područja naselja (južno od obilaznice, D2) s građevinskim područjem naselja (Gradski vrt, sa sjeverne strane obilaznice) koje se tiče izmjene Prostornog plana uređenja Grada Osijeka.
- Inicijativa zaprimljena 15.11.2022. kroz pisarnicu (nakon što je Izvješće za 2022. godinu već upućeno u proceduru kao materijal za sjednicu GV na kojoj je Izvješće i prihvaćeno, na sjednici održanoj 30. studenog 2022.)

#### **Analiza inicijative:**

Predmetno zemljište zainteresiranih tvrtki i građana nalazi se u dijelu Grada Osijeka južno od Gradskog vrta i sjeverno od izdvojenog dijela građevinskog područja naselja južno od obilaznice (Južno stadionsko naselje) i bilo je (djelomično ili u cijelosti) obuhvaćeno Pilot projektom metodologije sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije kojem je na inicijativu Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj prije nekoliko godina pristupila Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije. Područje razmatrano Pilot projektom bilo je upravo područje sjeverno i južno od južne obilaznice grada Osijeka, prostor Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja sa zajedničkom problematikom neplanske gradnje.

Inicijativu je potrebno razmotriti prilikom prvih sljedećih izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Osijeka uvažavajući sve navedeno.

9. **Petra Đaković**, Osijek – inicijativa za **proširenje građevinskog područja** na k.č.br. 551 k.o. Tvrdavica-Podravlje ukupne površine 1406 m<sup>2</sup>, zbog stambenog zbrinjavanja.
- Inicijativa zaprimljena 21.11.2022. putem e-maila na [pisarnica.grad@osijek.hr](mailto:pisarnica.grad@osijek.hr) (nakon što je Izvješće za 2022. godinu već upućeno u proceduru kao materijal za sjednicu GV na kojoj je Izvješće i prihvaćeno, na sjednici održanoj 30. studenog 2022.)

#### **Analiza inicijative:**

Predmetne k.č.br. 551 k.o. Tvrdavica-Podravlje **nalazi se na površinama izvan građevinskog područja u namjeni R – rezervne površine za budući razvoj naselja**. Na rezervnim površinama za budući razvoj naselja mogu se graditi isključivo infrastrukturne građevine u funkciji uređenja područja izvan rezervnih površina.

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, 8A/19 -pročišćeni tekst i 24/22) /u daljnjem tekstu: PPUGO/.

Posljednje sveobuhvatne Izmjene i dopune PPUGO-a (manje izmjene i dopune iz 2022. godine odnosile su se na stvaranje planskih preduvjeta za realizaciju urbane preobrazbe prostora bivše ljevaonice - OLT) 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., IV. i V. ID PPOBŽ-a te je pokrenuta i izrada VI. ID PPIBŽ-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 sveobuhvatne izmjene plana, a sadržane u ovom i Izvješćima za protekla razdoblja.

Većina inicijativa odnosi se na proširenje građevinskog područja, 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) ili kako bi se omogućilo poslovanje kakvo nije moguće izvan granica građevinskog područja naselja i problematici će se morati pristupiti sustavno i dosljedno kako se ne bi ugrozio javni interes naspram interesa pojedinih gospodarstvenika, vlasnika zemljište. Radi se o neuvjetnim lokacijama za poslovanje tvrtki 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 (i općenito, za bilo koje proširenje građevinskog područja).

## **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, 4/21 i 24/22) (u daljnjem tekstu: GUP grada Osijeka)

### **Zaprimljene inicijative za izmjenu i dopunu Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka**

Zadnje velike izmjene i dopune GUP-a grada Osijeka u svrhu usklađivanja s PPUGO-om i određivanja površina od županijskog značaja donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na svojoj sjednici održanoj u rujnu 2020. Inicijative za izmjenu i dopunu GUP-a obuhvaćene Izvješćima iz 2018. i 2019. godine, kao i one pristigle do donošenja Odluke o izradi VIII. Izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 2/20 i 13A/20) ušle su u postupak predmetnih izmjena i dopuna GUP-a. U međuvremenu, temeljem dvije inicijative koje su prvotno bile obuhvaćene