

Temeljem članka 26b. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 30/94., 68/98. i 61/00.) i članka 19. Statuta Grada Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka br. 6/01.) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 15. sjednici održanoj 9. rujna 2002. godine, donijelo je

O D L U K U

o donošenju izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka (“Službeni glasnik” Grada Osijeka br. 7/00.)

Članak 1.

Donose se izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka ("Službeni glasnik" Grada Osijeka br. 7/00.), u daljnjem tekstu Izmjene i dopune UPU-a središta Osijeka.

Članak 2.

Izmjene i dopune UPU-a središta Osijeka sadržane su u elaboratu "Urbanistički plan uređenja središta Osijeka (UPU) – Izmjene i dopune", izrađenog po izrađivaču RABEX INŽENJERING d.o.o. Zagreb, iz lipnja 2002 god., koji se sastoji od:

A. TEKSTUALNOG DIJELA

- OBRAZLOŽENJE
- ODREDBE ZA PROVOĐENJE

B. GRAFIČKOG DIJELA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- 2.1. PROMETNA ULIČNA MREŽA
- 2.2. POPREČNI PRESJECI ULICA I POLOŽAJ INFRASTRUKTURE
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 3.

- (1) Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena određena je u kartografskom prikazu br 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
- (2) Površine za gradnju s razgraničenim namjenama određene su kao postojeće i planirane.
- (3) Na površinama određenim za mješovitu gradnju (M) moguće je na pojedinim parcelama graditi samo poslovnu, poslovno-stambenu ili stambenu građevinu.
- (4) Na površinama određenim za mješovitu gradnju (M1) moguća je izgradnja građevina stambene i poslovne namjene pod uvjetom da je više od 50% površine namijenjeno stanovanju.
- (5) Na površinama određenim za mješovitu namjenu (M2) moguća je izgradnja građevina poslovno - stambene namjene pod uvjetom da je više od 50% površine namijenjeno poslovnoj namjeni, kao i građevina samo poslovne namjene.

- (6) Na površinama određenim za javne i društvene namjene (D) moguća je izgradnja građevina upravne, socijalne, školske, kulturne i vjerske namjene.
- (7) Na površinama određenim za poslovne namjene (K) moguća je izgradnja građevina pretežno uslužne namjene, pretežno trgovačke namjene i komunalno-servisne namjene.
- (8) Na površinama određenim za ugostiteljsko – turističke namjene (T) moguća je izgradnja hotela.
- (9) Na površinama određenim za posebni režim korištenja i uređenja uz Dravicu moguća je izgradnja manjih građevina javne, poslovne i ugostiteljske namjene.
- (10) Na površinama određenim za uređenje i korištenje moguće je uređenje javnih zelenih površina – raznolikih prostora parkovne arhitekture – gradski perivoji, gradska livada, parkovi i vrtovi, tematski vrtovi, drvored i predvrtovi.
- (11) Urbanistički plan uređenja središta Osijeka odredio je javne prometne površine – koridore prometnih ulica, pješačkih ulica, trgova i ostalih pješačkih i biciklističkih površina i šetališta, kao i površine za grupna parkirališta na terenu.

**UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI - POSLOVNE I
UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE (oznaka K i T)
TE POSLOVNE NAMJENE (oznaka M i M1)**

Članak 4.

- (1) Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti određeni su kartografskim prikazima 3 i 3.1 – UVJETI KORIŠENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I kartografskom prikazu 4. – NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- (2) Na površinama za poslovne i ugostiteljsko turističke namjene (T) određeni su slijedeći uvjeti smještaja i korištenja:
 - Na površini oznake K2 u bloku omeđenom Strossmayerovom, Pejače-vićevo ulicom, trgom A Starčevića i produženom Zadarskom ulicom određena je izgradnja građevine trgovačko–poslovnog centra "Arkada".
Izgrađenost građevne čestice je 100%, a visina gradnje je podrum, prizemlje, kat i potkrovlje, te na manjem dijelu podrum, prizemlje i 3 kata.
 - Na površini oznake T1 unutar prostora Blok Centra II određena je izgradnja građevine gradskog hotela.
Izgrađenost građevne čestice je 40 – 60%, a visina gradnje podrum, prizemlje i 4 kata.
 - Na površini oznake K3 uz Gundulićevu ulicu i produženu ulicu Zrinjevac određena je gradnja građevine javne garaže.
Izgrađenost građevne čestice je 80 - 100%, a visina gradnje je podrum, prizemlje i 3 kata.
Peto pročelje oblikovano kao krovni vrt.
 - Na površini oznake K3 u prostoru Blok Centra II određena je izgradnja građevine javne garaže kao zamjena za postojeće garaže.
Izgrađenost građevne čestice je 100%, a visina gradnje je podrum, prizemlje i jedan do dva kata. Peto pročelje oblikovano kao krovni vrt.
 - Na površini oznake M1 uz građevinu "Litokarton" u Blok Centru II određena je izgradnja građevine stambeno – poslovne namjene.
Izgrađenost građevne čestice je 100%, a visina gradnje je podrum, prizemlje, mezanin, 5 katova i potkrovlje.
 - *Na površini oznake M uz ulicu Hrvatske Republike u Blok Centru II moguća je izgradnja poslovne ili poslovno – stambene građevine.*

Izgrađenost građevne čestice do 100%, a visina gradnje dva podruma, prizemlje i kat do 8 katova.

Maksimalna izgrađenost je 12.000 m² BRP – 8.600 m² poslovno i 3.400 m² za GPM. Maksimalna visina vijenca 30 m od kote pločnika.

Obzirom na vrijednost lokacije arhitektonsko rješenje utvrditi natječajem.

- Na površini oznake K1, K2, D6, T1 i M2, a prostoru između Šamačke ulice i rijeke Drave, Ribarskog šetališta i Lučkog prilaza određena je izgradnja kulturno-poslovnog centra "Zimska luka". Predviđeno je proširenje postojećeg hotela "Osijek", izgradnja koncertno – multimedijalne dvorane sa sadržajima kongresnog centra, te poslovni prostori.

Razgraničenje djelatnosti na karto-grafskim prikazima nije i parcelacija.

Granice građevnih čestica kao i položaj i oblik obvezatnih pješačkih prolaza utvrditi će se lokacijskom dozvolom na osnovi idejnog rješenja.

Izgrađenost građevne čestice je 100%, a najmanja građevna parcela za gradnju poslovne namjene iznosi 1500 m². Visina gradnje je dva podruma, prizemlje i dva kata, te na dijelu građevine do 6 katova.

Izuzetak čini izgradnja uz Ribarsku ulicu, gdje je građevna čestica cca 850 m². Izgrađenost građevne čestice je 100%, a visina iznosi dva podruma, prizemlje i dva do četiri kata.

Obzirom na vrijednost lokacije, arhitektonsko rješenje utvrditi putem natječaja.

- Na površini oznake M u prostoru Blok Centra II, a uz Šetalište pomičnih biljki i produženu ulicu Zrinjevac određena je gradnja građevine stambeno – poslovne namjene.

Izgrađenost građevne čestice je 70-100%, a visina gradnje je do podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje za dio građevine uz Šetalište pomičnih biljki i za dio građevine uz produženu ulicu Zrinjevac.

U kontaktu sa građevinom Đačkog doma visina gradnje je podrum, prizemlje i kat.

Prizemlje građevine prema Šetalištu pomičnih biljki potrebno je uvući u pravac građevine, sagrađene na k.č.br.5355. Van tog pravca, ali unutar parcele, mogu biti konstruktivni elementi – stupovi – koji nose gornje etaže građevine.

Članak 5.

Visine građevine iznad razine terena su obvezne, dok je gradnja podruma moguća i u više etaža.

Članak 6.

- (1) Uz Dravicu određena je površina sa posebnim režimom korištenja i uređenja kao dio "gradske livade".

Na 70-75% površine to znači uređenje i oblikovanje zelenih, popločanih, upuštenih u teren i natkrivenih terasa sa raznim sadržajima.

Na 25-30% površine utvrđena je mogućnost građenja i zatvorenih prostora koji će biti oblikovno utvrđeni izradom Detaljnog plana uređenja.

Gradnja je moguća kao podrum ili poluukopana etaža i prizemlje ili visoko prizemlje, a maksimalna ukupna izgradnja je utvrđena sa cca 1.500 m² BRP.

- (2) Uz izvorište Dravice moguće je oblikovanje posebnog prostora koji bi pružao posebni doživljaj elementa vode bilo iz unutrašnjosti prostora, bilo sa terase koja bi se nastavljala na terasu sa Vidikovca.

- (3) Moguća izgradnja poluukopane etaže i prizemlja sa cca 500 m² BRP-a.

Detaljni plan uređenja utvrditi će na temelju odrednica UPU-a detaljne propozicije gradnje.

Članak 7.

- (1) Na ostalim površinama određenim za moguću izgradnju poslovne građevine u zonama oznake M i M2 određuje se da najmanja parcela iznosi:
 - za slobodnostojeću gradnju 320 m² s tim da je širina građevne čestice najmanje 16 m
 - za poluugrađenu gradnju 280 m² s tim da je širina građevne čestice najmanje 14 m
 - za ugrađenu gradnju 200 m² s tim da je širina građevne čestice najmanje 10 m
- (2) Za građevne čestice određena je izgrađenost:
 - za slobodnostojeću gradnju do 40%
 - za poluugrađenu gradnju do 50%
 - za ugrađenu gradnju do 60%

Članak 8.

- (1) Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti određeni su kartografskim prikazima 3 i 3.1 – UVJETI KORIŠENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I kartografskom prikazu 4. – NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- (2) Na površini određenoj za društvenu namjenu (D3) uz ulicu Sv. Ane obvezna je izgradnja predškolske ustanove. Izgrađenost građevne čestice je 30%, a visina izgradnje je podrum, prizemlje i kat.
- (3) Na površini određenoj za kulturnu namjenu (D6) u okviru kulturno-poslovnog centra "Zimska luka" obvezna je izgradnja koncertne – multimedijalne dvorane i popratnih sadržaja koji sa hotelom čine kongresni centar Osijek. Detaljni uvjeti za izgradnju odrediti će se lokacijskom dozvolom na osnovi odrednica ovog plana i idejnog rješenja.
- (4) Na površini određenoj za kulturnu i mješovitu namjenu (D6, M) unutar Blok Centra II moguća je gradnja kulturne namjene kao samostalne građevine ili kao dio građevine mješovite namjene. Detaljni uvjeti gradnje utvrditi će se u DPU, a temeljem odrednica ovog plana. Izgrađenost je 40-60%, a visina izgradnje podrum, prizemlje i 4 kata.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA I STAMBENO POSLOVNIH GRAĐEVINA (oznaka M i M1)

Članak 9.

- (1) Uvjeti i način gradnje stambenih građevina određeni su na kartografskim prikazima 3 i 3.1 – UVJETI KORIŠENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I kartografskom prikazu 4. – NAČIN I UVJETI GRADNJE.
- (2) Građevina stambene i stambeno poslovne namjene izrađuju se u zonama mješovite namjene oznake M i M1.
- (3) Niskom gradnjom smatra se gradnja građevine na građevnoj čestici sa visinom gradnje podrum, prizemlje, kat i potkrovlje; te podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.
- (4) Višom gradnjom smatra se gradnja građevina visine podrum, prizemlje, 3 kata i potkrovlje; te podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.
- (5) Poslovni i pomoćni sadržaji rješavaju se u cjelovitoj građevini unutar površine gradivog dijela građevne čestice – mogućnost gradnje samo jedne građevine.
Od toga su izuzete građevine u Sunčanoj ulici broj 3, 3a, 5, 7, 9 i 11 i Gundulićevoj ulici 18, gdje su posebno predviđene dvorišne građevine.

Članak 10.

Način gradnje i prostorni pokazatelji Gig i Gst i visina gradnje prikazani su na kartografskim prikazima 3 i 4.

Gustoća izgrađenosti Gig je odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata i zbroja građevnih čestica.

Neto gustoća stanovanja Gst je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevinskih čestica za stambene građevine.

Visina građevina određena je brojem etaža.

Visina građevina u metrima ovisno o vrsti građevine određena je kao najviša do vijenca, računajući od kote uređenog pješačkog hodnika ili okolnog zemljišta.

Članak 11.

Za nisku gradnju visine izgrađenosti do podrum, prizemlje, kat i potkrovlje, primjenjivati će se proporcije Prostornog plana općine Osijek.

Članak 12.

- (1) U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka određeno je da se za ostalu nisku gradnju stambene ili stambeno poslovne namjene, visina izgradnje podrum, prizemlje, 2 kata i potkrovlje primjenjuje slijedeće:
 - za slobodnostojeću gradnju najmanja građevna čestica je 240 m^2 s tim da je širina najmanje 12 m na mjestu građevinske linije.
 - za poluugrađenu gradnju najmanja građevna čestica je 200 m^2 s tim da je širina najmanje 10 m na mjestu građevinske linije.
 - za ugrađenu gradnju najmanja građevna čestica je 140 m^2 s tim da je širina najmanje 7 m na mjestu građevinske linije.
- (2) Određuje se izgrađenost građevne čestice:
 - kod slobodnostojeće gradnje do 40%
 - kod poluugrađene gradnje do 50%
 - kod ugrađene gradnje do 60%

Osim u zapadnim blokovima gdje može biti do 80%.
- (3) Ako je postojeća izgrađenost građevne čestice veća od 60% kod rekonstrukcije ili zamjene građevine ista se može zadržati, ali se ne može povećati.

Članak 13.

Za višu gradnju uličnih poteza gdje se radi o zamjeni, interpolaciji ili rekonstrukciji građevina, minimalna veličina građevne čestice je 240 m^2 , s tim da je širina građevne čestice minimalno 12 m.

Izgrađenost građevnih čestica je 40-60%, *osim u zapadnim blokovima gdje može biti do 80%.*

Ako je postojeća izgrađenost građevne čestice veća od 60%, kod rekonstrukcije ili zamjene građevine ista se može zadržati, ali se ne može povećati.

U mogućoj etapnoj izgradnji u zapadnim blokovima do realizacije planom određenih namjena, uz tematske vrtove uz obavezu osiguranja prava služnosti prolaza u prizemlju ulične građevine, moguća je izgradnja.

Članak 14.

Za novu višu gradnju unutar Blok Centra II uvjete veličine građevne čestice, tlocrtnih gabarita i izgrađenosti odrediti će se Detaljnim planom uređenja.

NAČIN GRADNJE

Članak 15.

Obveze građevinske linije utvrđene su na kartografskom prikazu 4 – NAČIN I UVJETI GRADNJE.

Članak 16.

- (1) Slobodnostojećom gradnjom smatra se građevina na građevnoj čestici koja je udaljena od dvorišnih međa sa tri strane najmanje 3 m.
- (2) Poluugrađenom gradnjom smatra se građevina na građevnoj čestici koja je udaljena od dvorišnih međa sa dvije strane najmanje 3 m, dok je sa treće strane na međi, djelomično ili u cijelosti.
- (3) Ugrađenom gradnjom smatra se građevina na građevnoj čestici prislonjena uz bočne strane čestice djelomično ili u cijelosti, a udaljena od dvorišne međe nasuprot regulacijskom pravcu najmanje 3 m.

Članak 17.

Urbanističkim planom uređenja središta Osijeka određeno je da se kod gradnje uz postojeće ulične koridore primjenjuje ugrađena gradnja.

Članak 18.

Izvan regulacijske linije moguća je gradnja krovne strehe koja može iznositi najviše 1 m mjereno od okomite plohe pročelja.

Građevine mogu imati izvan građevne čestice istaknute dijelove – balkon, loggiu i erkere na javnu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene javne površine i donjeg ruba istake bude najmanje 4m, da istak ne bude više od 1.5 m na javnu površinu i da se odvodnja ne smije izvesti na javnu površinu.

Maksimalna brutto građevinska površina istaknutih dijelova etaže ne smije biti veća od 5% brutto građevinske površine etaže.

Građevine uličnih poteza uz postojeće ulične koridore ne mogu imati istaknute dijelove.

Članak 19.

- (1) Urbanističkim planom uređenja središta Osijeka određeno je da se kod gradnje uličnih poteza uz postojeće ulične koridore osigurava dvostrešni krov, sljeme paralelno s ulicom, pokrov crijepom nagiba 35-40°. Od toga se izuzima gradnja u produženoj Ulici Hrvatske Republike, Gundulićevoj, Šamačkoj, *te u Zadarskoj ulici od Ružine do ulice Sv. Ane i uz južnu stranu Ulice Sv. Ane.*
- (2) Građevine uz produženu Ulicu Hrvatske Republike, Gundulićevu, Šamačku, *te u Zadarskoj ulici od Ružine do ulice Sv. Ane i uz južnu stranu Ulice Sv. Ane,* te nova gradnja unutar Blok Centra II i unutar "zapadnih blokova", može krov riješiti *unutar nagiba od 0 - 45°*, sa

pokrovom klasični ravni krov, krovne terase, krovni vrtovi, lim, plastični materijali, staklo, *crijep*.

- (3) Kada se kod uličnih poteza planira razvedena gradnja u dvorišnoj strani građevinske parcele, tada je obaveza osiguranje dvostranog krova prema ulici, dok se dvorišni dio građevine može riješiti slobodnijim oblikovanjem i odabirom pokrova.

Članak 20.

Visina vijenca kod građevina niske gradnje – stambene i stambeno-poslovne namjene – visine gradnje prizemlje, 2 kata i potkrovlje najviše 11,50 m.

Visina vijenca kod građevina više gradnje stambeno-poslovne namjene je najviše 17,50 m.

Visinom vijenca smatra se sjecište vertikalne plohe građevine na građevinskoj liniji i linije pokrova.

Članak 21.

Urbanistički plan uređenja središta Osijeka odredio je da se kod nove i zamjenske gradnje u Zadarskoj i produženoj Zadarskoj ulici, u ulici Sv. Ane i novoj Dubrovačkoj ulici, osigurava realizacija predvrtova.

Predvrtovi su dijelovi građevinskih parcela, širine 3-5 m, parkovno oblikovani, a ograde su sastavni dio oblikovanja građevina.

Članak 22.

Urbanistički plan uređenja središta Osijeka odredio je postojeće građevine gdje je potrebno izvršiti redizajn pročelja.

Također su određene građevine za koje je potrebna izrada detaljne konzervatorske analize.

Članak 23.

Zid građevine koja se izgrađuje na poluugrađeni ili ugrađeni način ili je na međi u cijelosti ili djelomično, a udaljenost od međe uvijek je najmanje 3 m.

UVJETI UREĐENJA, ODNOSNO GRAĐENJA, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM OBJEKTIMA I POVRŠINAMA

UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 24.

- (1) Uvjeti gradnje prometne mreže određeni su na kartografskom prikazu:
- 2.1. – PROMETNA ULIČNA MREŽA
 - 2.2. – POPREČNI PRESJECI ULICA I
POLOŽAJ INFRASTRUKTURE
- (2) Planom su prikazani svi postojeći i planirani ulični profili, te površine između regulacijskih linija – koridori.

Članak 25.

Široke ulice – postojeće i planirane su one ulice, gdje je širina koridora veća od 1,5 visine izgradnje uz ulicu.

Postojeće ulice su Gundulićeva i Ulica Hrvatske Republike od Radićeve do Županijske ulice sa širinom koridora od 25-37 m.

Članak 26.

- (1) Planom je određeno da se u okviru postojećeg koridora izvrši rekonstrukcija i to:
 - u ulici Hrvatske Republike uvesti obostrano traku za bicikl
 - Gundulićevu ulicu rekonstruirati da se unutar postojećeg koridora osiguraju 4 kolne trake, obostrano pješačke i biciklističke staze, te zelenilo s drvoredom.
Rješenje je prikazano u kartografskom prikazu 2.3.
- (3) Planirane široke ulice određene Generalnim urbanističkim planom su produžetak ulice Hrvatske Republike i nova Dubrovačka ulica sa širinom koridora od 30 m, 4 kolne trake, obostrano pješačke i biciklističke staze, te zelenilo s drvoredom.

Članak 27.

Srednje široke ulice – postojeće i planirane su one ulice gdje širina koridora iznosi 1 – 1.5 visine izgradnje.

Postojeće ulice – Radićeva, Jägerova, Školska, Adamićeva, Županijska od Hrvatske Republike do Gundulićeve te Strossmayerova ulica imaju koridor širine 20-30 m.

Kolnik se kreće od 9-12 m s tramvajem, pojas pješaka, zelenila uz mogućnost parkiranja, te drvored obostrano ili jednostrano.

Svi postojeći koridori se zadržavaju uz rekonstrukcije u Županijskoj i Strossmayerovoj ulici, a prema namjeni prikazanoj na kartografskom prikazu 2.3.

Članak 28.

- (1) Planom je određena rekonstrukcija i izgradnja Zadarske ulice od Strossmayerove do Gundulićeve.
Tom rekonstrukcijom i izgradnjom stvoriti će se uvjeti da Županijska ulica od ulice Hrvatske Republike do Trga A. Starčevića, te Strossmayerova ulica od Trga A. Starčevića do produžene Zadarske ulice postane pješačka ulica.
- (2) Planirane srednje široke ulice određene su unutar prostora Blok Centra II i to – produžena Jägerova ulica i produžena Ulica Zrinjevac.

Članak 29.

Ostale ulice - postojeće i planirane imaju širinu koridora od 10.5 – 20 m.

Širina kolnika je 6 ili 7 m, a sadržaji unutar koridora prikazani su u kartografskom prikazu 2.3.

Članak 30.

Planirana je određena rekonstrukcija dijela ulica koje ne udovoljavaju minimumu prometnih potreba, a u suglasju sa propozicijama konzervatorske studije.

Predviđa se proširenje koridora Ružine ulice, ujednačavanje i proširenje koridora Ulice sv. Ane, te proširenje koridora postojeće Zadarske ulice.

JAVNA PARKIRALIŠTA I GARAŽE

Članak 31.

- (1) Ovim se urbanističkim planom uređenja određuje zadržavanje postojećih i izgradnja novih parkirališta u koridoru ulica, jednostrano ili obostrano prema mjesnim uvjetima, a prikazano je korištenje unutar koridora na kartografskom prikazu 2.3.
Ukupno je osigurano 890 PM.
- (2) Kod realizacije parkirališta u uličnom koridoru posebnu pažnju posvetiti oblikovanju i upotrebi materijala, te osiguranju sadnje drvoreda, odnosno obnovi postojećih.
- (3) Konstrukcija parkirališta od betonskih elemenata tipa travnih ploča ili druge vrste elemenata, u nivou kolnika.

Članak 32.

Ovim planom određeno je zadržavanje grupnih javnih parkirališta u Blok Centru I. Zadržavaju se i proširuju javna parkirališta u Blok Centru II i to uz produženu Jägerovu ulicu, te parkiralište sa ulazom iz ulice Hrvatske Republike.

Članak 33.

- (1) Za potrebe gradnje novih građevina i radove na postojećim građevinama kojima se povećava potreban broj parkirališnih mjesta u zonama M, M1, M2, D, K i T, osigurati će se garažno – parkirališne potrebe u pravilu na vlastitim česticama.
- (2) Ukoliko investitor na svojoj čestici ne može osigurati dovoljan broj garažno-parkirališnih mjesta, za svako parkirališno mjesto koje ne može osigurati na svojoj čestici, dužan je prije izdavanja lokacijske dozvole, priložiti odgovarajući akt jedinice lokalne samouprave iz kojeg će biti vidljivo da postoji mogućnost osiguravanja razlike do potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- (3) Prije izdavanja građevinske dozvole, investitor je dužan priložiti odgovarajući akt jedinice lokalne samouprave iz kojeg će biti vidljivo da je osigurao razliku do potrebnog broja parkirališnih mjesta.

Članak 34.

U planu je predviđena organizacija i izgradnja javnih garaža i to garaža zgrada i podzemnih garaža vezanih za gradnju građevina ili samostalnih ispod pješačkih trgova ili parkova.

Članak 35.

U planu je predviđena prenamjena servisnih hala uz Strossmayerovu ulicu u javne garaže uz osiguranje 150 GM.

Članak 36.

Predviđena je gradnja dvije višekratne građevine javnih garaža i to u Blok Centru I kao zamjena za niske garaže. Moguće osigurati 190 GM.

Druga građevina nalazi se uz Gundulićevu ulicu i omogućava osiguranje 400 GM.

Uvjeti i način gradnje prikazani su na kartografskom prikazu 2.1. i 4.

Članak 37.

U planu je predviđena izgradnja podzemnih javnih garaža vezana za izgradnju kulturno – poslovnog centra " Zimska luka", poslovnog centra "Arkada" i poslovne građevine u Ulici Sv. Ane i poslovno stambene građevine na uglu Županijske ulice i Šetališta pomičnih biljki. Ostale podzemne javne garaže predviđene su uz realizaciju objekata parkovne arhitekture ili rekonstrukciju postojećih trgova.

Članak 38.

Planom je određen prilaz javnoj garaži na lokaciji kulturno – poslovnog centra "Zimska luka" podzemno iz Kapucinske ulice.

U etapnoj izgradnji centra moguća su prijelazna rješenja.

Javna garaža predviđena je u dva nivoa.

Prvi nivo – podrum 1 u odnosu na Šamačku ulicu je na nivou cca 87.40 m.

Drugi nivo – podrum 2 u odnosu na Šamačku ulicu, a podrum u odnosu na Šetalište kardinala Šepera je na nivou cca 84.40m.

Time su omogućena etapna rješenja prilaza u odnosu na izgradnju.

Kod izgradnje koncertno multimedijalne dvorane sa sadržajima kongresnog centra, obvezna je izgradnja konačnog pristupa podzemno iz Kapucinske ulice.

Moguća etapna rješenja prikazana su na grafičkim priložima.

Za slučaj incidentnog stanja osigurati izlaz na nivou Šetališta kardinala Šepera.

TRGOVI I DRUGE VEĆE PJEŠAČKE POVRŠINE

Članak 39.

Pješačke površine prikazane su na kartografskom prikazu 2.1. – PROMETNA ULIČNA MREŽA. Razlikujemo pješačke ulice – širine koridora 18-28 m i one širine 8-15 m, trgove i skverove, šetališta, pješačke putove i pješačke površine u zapadnim blokovima vezano uz tematske vrtove.

Članak 40.

Postojeće i planirane pješačke ulice realiziraju se unutar postojećih koridora.

Uz postojeću Kapucinsku ulicu, nove ulice bi bile – Županijska ulica od ulice Hrvatske Republike do Trga A. Starčevića, Strossmayerova ulica od Trga A. Starčevića do Zadarske ulice, Lučki prilaz, Šamačka i Ribarska ulica, Sunačana ulica, Šetalište P. Preradovića i Waldingerova ulica.

U koridoru ulica uz pješačke površine, osigurati biciklističke staze, prolaz interventnih vozila, sadnju drvoreda;

a u Kapucinskoj, Županijskoj i Strossmayerovoj ulici zadržati tramvaj.

Organizacija i raspored sadržaja prikazani na kartografskom prikazu 2.3.

Članak 41.

Uz postojeće šetalište uz rijeku Dravu, određena je organizacija dva nova šetališta – uz Dravicu i Šetalište pomičnih biljki u Blok Centru II.

Članak 42.

Izgradnjom unutar zapadnih blokova predviđena je realizacija objekata parkovne arhitekture – tematskih vrtova sa pješačkim i biciklističkim tokovima.

*Na kartografskom prikazu 2.1. prikazani su postojeći i planirani pješački prolazi, odnosno pojas za pješačke prolaze.
Postojeće funkcionalne prolaze ne zatvarati.*

TRAMVAJ I BIKIKLISTIČKE STAZE

Članak 43.

Mreža tramvajskih pruga smještena je u koridoru Kapucinske, Županijske i Strossmayerove ulice, te na Trgu A. Starčevića.
Planom je određena mogućnost da se kod rekonstrukcije pješačkih ulica mogu iste pomaknuti.

Članak 44.

U planu je predviđen prijelaz mostom preko Drave u produžetku Dubrovačke ulice, a u profilu je i trasa tramvaja.
Konačna odluka o tome uslijediti će nakon izrade novog GUP-a grada Osijeka.

Članak 45.

Planom određeno uređenje i izgradnja biciklističkih staza.
Najmanja širina staze za jedan smjer je 1.5 m.
Razmještaj i položaj biciklističkih staza u koridorima ulica prikazan je na kartografskom prikazu 2.3.
Moguće je staze organizirati i na šetalištima i pješačkim putovima kada to lokalne prilike dozvoljavaju.

Članak 46.

Planom su određena parkirališta za bicikle i to u Sunčanoj ulici, Blok Centru I, Šetalištu P. Preradovića, uz Šetalište uz Dravicu i u Ulici Sv. Ane.

UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 47.

U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka određen je položaj za distributivnu telefonsku kanalizaciju postojeću i planiranu i predstavlja garanciju da se do svake građevine i čestice može ista izgraditi.

UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

Članak 48.

- (1) U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka detaljno je prikazana postojeća mreža komunalne infrastrukture i prateći objekti.
Temeljem razvojnih pokazatelja izvršeno je planiranje potrebnih kapaciteta, a u svim koridorima gradskih ulica i ostalih javnih površina uz postojeći položaj instalacija, predložena je i planirana rezervacija prostora.

Tako su omogućena prijelazna i privremena rješenja infrastrukturnog opremanja do konačne realizacije plana.

Prostorni položaj postojeće i planirane infrastrukturne mreže prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. – KOMUNALNA I INFRASTRUKTURNA MREŽA i kartografskom prikazu 2.3. – POPREČNI PRESJECI ULICA I POLOŽAJ INFRASTRUKTURE.

- (2) U poprečnim presjecima ulica, postojećih i planiranih, određen je položaj postojećih i planiranih vodova i uređaja komunalne infrastrukture i telekomunikacija, a prema DIN 1998, što su i preporuke Europske unije, koje će RH prihvatiti u usklađenju propisa u prostornom planiranju.
- (3) Svi vodovi izgrađuju se prvenstveno u za to određenim koridorima, a prema kartografskom prikazu 2.3.

VODOVOD

Članak 49.

Primarni zadatak određen ovim planom je povećanje profila ispod 100mm do veličine koja će zadovoljiti potrebe, a prema ukupnim količinama voda za stanovništvo, zaposlene i sekundarno za gašenje požara.

Osiguravanje prostora u koridorima ulica i javnih površina zadovoljava buduće potrebe i omogućava etapnu realizaciju.

KANALIZACIJA

Članak 50.

- (1) Nakon završetka projekta "Model odvodnje s idejnim projektom kanalizacijskog sustava grada Osijeka I i II etapa" biti će utvrđeni parametri za rekonstrukciju postojećeg stanja i rješavanja daljnjeg kanalizacijskog sustava.

U ovom trenutku, osiguranje prostora za smještaj kanalske mreže u koridorima ulica zadovoljava buduće potreba.

- (2) U planu je određena trasa budućeg novog sjevernog kolektora prema idejnom rješenju iz 1980g., te položaj crpne stanice u prostoru uz Strossmayerovu ulicu, kako je vidljivo iz kartografskog prikaza 2.2.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Članak 51.

Za planirani razvoj i novu izgradnju uz postojeće, predložena je mreža novih TS i pripadajući kanali.

Broj TS i njihov razmještaj prikazani su po zonama.

Za slobodnostojeće TS osigurane su posebne parcele.

Broj novih TS u nekoj zoni ne može se mijenjati, ali su kod konačnog određivanja lokacija moguća manja odstupanja, a na temelju lokacijske dozvole i mogućnosti rješavanja imovinsko pravnih pitanja.

Praćenjem zahtijeva za novu gradnju i izdavanjem suglasnosti i potrebnih uvjeta za lokacijsku dozvolu utvrditi će se prag kada više nema mogućnosti u postojećim kapacitetima i kada treba prići izgradnji novih TS.

PLINOVODNA MREŽA

Članak 52.

Plinovodna mreža realizira se na dijelu prostora središta u osiguranim koridorima.

TOPLINSKA MREŽA

Članak 53.

Cjevovodi se polažu novom tehnikom predizoliranih čeličnih cijevi u omotaču od polietilena velike gustoće.

Na mjestima gdje cjevovodi prolaze ispod kolnika, isti se postavljaju u proturane cijevi koje su za dvije do tri dimenzije veće od radnog cjevovoda.

Članak 54.

U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka predviđeno je da se kod izgradnje kulturno-poslovnog centra "Zimska luka" komunalno opremanje riješi sa infra-strukturnim kanalom – galerijom koristeći način gradnje samog centra.

Izgradnja instalacijske galerije predviđa se i kod gradnje unutar "zapadnih blokova".

UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 55.

Javne zelene površine postojeće i planirane Planom su određene kao razni tipovi parkovne arhitekture.

Na kartografskom prikazu 1 – KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA prikazane su površine za parkovno uređenje i korištenje, na kartografskom prikazu 3 – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA prikazani su zaštićeni dijelovi prirode, kao i činitelji parkovnog uređenja.

Članak 56.

Površine za parkovno uređenje i korištenje predviđene su kao:

- Gradski perivoji: Sakuntala, Botanički vrt, Novi Gradski vrt, Hrastov lug i Gradska livada;
 - Parkovi i vrtovi: parkovi stambenih blokova, Županijski park, Crkveni park, krovni vrtovi;
 - Tematski vrtovi
 - Postojeći i planirani predvrtovi
 - Postojeći i planirani drvoređi
- Posebno vrijednim dijelovima prirode određeni su Gradski perivoj – Sakuntala, povijesno uređene zelene površine, povijesni predvrtovi i drvoređi, te pojedinačno drveće.

Članak 57.

Uvjeti uređenja i korištenja određeni su u parkovnom uređenju kao:

- Linijski činitelji – drvoređi i predvrtovi
- Plošni činitelji – parkovi, vrtovi, tematski vrtovi
- Činitelji posebne namjene – perivoji i gradska livada.

Članak 58.

- (1) U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka u parkovima i vrtovima omogućuje se uređenje pješačkih i biciklističkih staza i rekreacijskih površina.
- (2) Temeljem analize stanja i vrednovanja prostora, poduzeće koje skrbi o gradskim parkovima i javnim zelenim površinama u suradnji sa stručnim službama grada, predložiti će program uređenja i oblikovanja i izradu projektne dokumentacije za svaki tip parkovne arhitekture na osnovu ovog plana i postavki studije parkovnog oblikovanja.

UVJETI ZA GRADNJU DRAVICE

Članak 59.

- (1) U urbanističkom planu uređenja središta Osijeka određena je izgradnja Dravice. Položaj i korištenje Dravice i okolnog prostora prikazani su na kartografskom prikazu 1 i 3.
Objekt Dravice sastoji se od tri osnovna činitelja:
 - izvorišta
 - korita
 - završnog slapišta
- (2) Izvorišni bazen treba urediti kao posebnu atrakciju, s prozirnim stjenkama bazena, tako da će se moći promatrati izbijanje vode iz mlaznica na dnu bazena, te izdizanje i prelijevanje vode preko preljeva i slapa na početak korita Dravice.
Količina vode na slapu zavisi o broju i kapacitetu crpki u pogonu, kao i razini Drave. Vizualni efekt bazena može se povećati dodavanjem zraka u vodenu mlaznicu i naravno adekvatnim osvjetljavanjem vode, kao i skulptorski uređenjem podnožja slapa.
- (3) Osnovno korito vodotoka pravokutnog je presjeka, izvedeno u betonu radi lakšeg održavanja. S unutarnje strane korito će se obložiti različitim materijalima: oblutak, kamen ploče, metal, šljunak, drvene i betonske kocke.
Obala Dravice, prema parku oblikovati će se i obložiti na različite načine: pomoću trave, opločenja, krupnog kamenja i materijalima kao obloga korita Dravice.
Sva opločenja treba izvesti u dreniranoj pješčanoj podlozi.
Na pet mjesta duž korita predviđene su dodatne vodene atrakcije u vidu vodoskoka ili vodom obogaćenih skulptura. Na tim mjestima izvesti će se uz korito precrpno okno s potopljenom crpkom adekvatnog kapaciteta.
Ispunjenost i dubina vode u koritu osigurati će se preljevnim pragom na kraju korita.
Posebnim otvorom sa zatvaračem pri dnu praga omogućiti će se potpuno pražnjenje korita za potrebe povremenog čišćenja.
- (4) Korito vodotoka završava sa preljevom u formi slapa, koji se ruši na kamenom obložen pokos "Zimske luke".
Preljevni prag slapa podignut je da osigura dubinu vode od barem 40cm i kod minimalnog protoka.
Preljevni rub oblikovan je tako da se prelijevanje kod malog protoka vrši na nekoliko mjesta, a kod velikog protoka proširuje se na gotovo čitavu dužinu preljeva od 60 m.

MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

MJERE ZAŠTITE I MOGUĆNOSTI USPOSTAVE PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 60.

Zaštita površina i uspostava prirodnih vrijednosti prikazana je na kartografskom prikazu 3 – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

U uređenju zemljišta objektima parkovne arhitekture razlikujemo:

- Linijske činitelje – predvrtovi kao prepoznatljivi gradograditeljski element Osijeka, te drvoređi.
Predviđeno je da se ulice razlikuju svojtom drveća, bojom, veličinom i oblikom krošnje, te tako dobiju svoju prepoznatljivost.
- Plošni činitelji – parkovi i vrtovi, raznih veličina, raznovrsnih obradom dobivaju prepoznatljivost.
- Činitelji posebnih namjena – od važnosti za središte, ali i za grad u cijelosti.
Prepoznatljivi i od velike privlačnosti, gradski perivoji i gradska livada.
- *Posebno se zaštićuju pojedinačna vrijedna stabla:*
 - *tisa u Jägerovoj ulici*
 - *hrast lužnjak u kutu Školske i Jägerove ulice.*

Članak 61.

Glede načina korištenja Urbanistički plan uređenja središta Osijeka razlikuje četiri tipa parkovne arhitekture:

- javni prostori parkovne arhitekture koji su svima i uvijek dostupni,
- javni prostori parkovne arhitekture koji bi se trebali noću zatvarati i u kojima se mora poštivati propisani red ponašanja,
- poluprivatni prostori parkovne arhitekture koji su dostupni pod određenim uvjetima i u određeno vrijeme,
- privatni prostori parkovne arhitekture (pretežno vrtovi i voćnjaci stambenih zgrada) koji u pravilu nisu dostupni za javnost, ali mogu vizualno pridonijeti cjelokupnoj slici ulice, bloka, središta grada ili grada u cjelini.

ZAŠTITNE MJERE I PREPORUKE UREĐENJA KULTURNO POVIJESNE CJELINE

Članak 62.

- (1) Za potrebe izrade ovog plana izrađena je Konzervatorske studija od strane Državne uprave za zaštitu kulturne i prirodne baštine, Povjerenstvo Osijek, 1965g.
Uvjeti i preporuke iz studije ugrađeni su u ovaj plan.
- (2) U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka određene su zone s određenim režimom zaštite, a smjernice se odnose na uvjete uređenja naselja, a ne pojedinačnih građevina.
Osnovne zahvate koji ujedno odgovaraju potrebama zaštite i racionalnog korištenja prostora moguće je karakterizirati kao konzervaciju, rekonpoziciju, rekonstrukciju, rekultivaciju i konačno integraciju.
Raspored zona zaštite i pojedinih povijesnih građevina prikazan je na kartografskom prikazu 3 – UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

- (3) Primjena pojedinih oblika intervencije i gradnje biti će prema posebnim uvjetima konzervatorske službe.

POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 63.

Na području za koje je plan izrađen nema drugog otpada osim komunalnog.

Stoga je u Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka određeno da se postupanje s komunalnim otpadom rješava prema Odluci o komunalnom redu grada Osijeka.

MJERE SPRIJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 64.

U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka primijenjene su mjere zaštite okoliša određene u skladu sa odredbama Zakona o zaštiti okoliša i posebnih propisa.

U sklopu građevina stambene i stambeno – poslovne namjene koje se izgrađuju u zonama mješovite namjene oznake M i M1, te poslovno-stambene namjene u zonama mješovite namjene oznake M2 mogu se nalaziti poslovni prostori čiste i tihe namjene.

Članak 65.

Čiste i tihe poslovne namjene su:

- Trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala
- Uslužne zanatske djelatnosti (krojačka, frizerska, postolarska, fotografska, popravak kućanskih aparata, popravak elektronskih uređaja i sl.)
- Ugostiteljski objekti osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub
- Ljekarne i liječničke ordinacije
- Poljoprivredne ljekarne
- Uredi
- Skladišta do 50 m² brutto građevinske površine:
 - sve namjene koje se prema posebnom propisu mogu obavljati u stambenim prostorijama
 - sve namjene koje prema posebnom propisu ne podliježu sanitarnom nadzoru
 - namjene koje nisu navedene, a za koje se uz zahtjev za lokacijsku dozvolu priloži pisano očitovanje sanitarne inspekcije, inspekcije za zaštitu od požara i inspekcije zaštite okoliša da nemaju nepovoljnih utjecaja na okolne građevine (potrebno je pozitivno očitovanje navedenih inspekcija).

Članak 66.

U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka nije predviđeno djelovanje i izgradnja automehaničarskih radionica i servisa, stovarišta i prodaje građevnog materijala i skladišta.

MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 67.

U obuhvatu ovog plana zahtjevu za izdavanje lokacijske dozvole obvezatno se prilaže stručna podloga za izdavanje lokacijske dozvole.

Članak 68.

OBVEZA IZRADE DETALJNIH PLANOVA UREĐENJA

Urbanističkim planom uređenja središta Osijeka određuje se da je za neka područja obvezatna izrada Detaljnih planova uređenja.

Obuhvat i oznaka prostornih cjelina za koje je potrebna izrada DPU prikazan je na kartografskom prikazu 3 - UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA.

Članak 69.

Izrada DPU (1) određena je za prostornu cjelinu Blok Centra II.

U obuhvatu između ulica Hrv. Republike i Gundulićeve, te Županijske i Jägerove ulice.

U sklopu ovog plana treba izraditi rješenje "Šetališta pomičnih biljki" i gradskog perivoja "Hrastov lug".

Plan je moguće izraditi i u dva djela, a prema mogućnostima i interesu za skoriju gradnju. Razdjelnica je nova ulica u produžetku Zrinjevac.

Članak 70.

Izrada DPU (2) određena je za prostornu cjelinu Otok – Dravica.

Izrada DPU temelji se na idejnom rješenju gradskih perivoja – Botanički vrt – Hortus Slavonicus na prostoru Solarskog trga i Novi gradski vrt – transparentna šuma.

Također je nužno rješenje Dravice, a na osnovu rezultata hidrološko – hidrauličke studije.

Članak 71.

Zahvati koji su mogući do dovršenja Detaljnih planova uređenja su:

- za DPU oznake 1 mogući su zahvati na postojećim građevinama ili nova gradnja u Ulici Hrvatske Republike i u Županijskoj ulici uz prethodnu detaljnu konzervatorsku studiju za označene zgrade na kartografskom prikazu 4 "Način i uvjeti gradnje", te izgradnja građevine uz Šetalište pomičnih biljki i produženu ulicu Zrinjevac.

Članak 72.

Na priloženoj karti označeno je područje mogućih zahvata i gradnje do donošenja DPU-a.

Članak 73.

Za DPU oznake 2, moguća je zamjenska gradnja u Strossmayerovoj ulici, a prema propozicijama UPU-a.

REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI

Članak 74.

U Urbanističkom planu uređenja središta Osijeka za rekonstrukciju građevina koje su protivne namjeni utvrđenoj planom primjenjivati će se Odluka o rekonstrukciji građevina koje su protivne planiranoj namjeni koju donosi Gradsko vijeće.

Za sve ostalo primjenjuju se odredbe Zakona o građenju i GUP-a grada Osijeka.

**REKONSTRUKCIJA GRAĐEVINA U SKLADU S PLANIRANOM NAMJENOM,
ALI NISU U SKLADU SA DRUGIM UVJETIMA**

Članak 75.

Za rekonstrukciju postojećih građevina koje su u skladu s namjenom, ali nisu u skladu s drugim uvjetima (veličina čestice, etažnost, priključak na javni put i sl.) primjenjivati će se slijedeće:

- izvođenje radova kojima se na građevini otklanjaju opasnosti za okolinu u smislu stabilnosti, sigurnosti u pogledu života i zdravlja ljudi, sigurnosti od požara, sigurnosti prometa i susjednih građevina i stanja okoline,
- Rekonstrukcija kojom se zadovoljavaju ili poboljšavaju osnovni uvjeti stanovanja,
- Rekonstrukcija kojom se zadovoljavaju ili poboljšavaju osnovni uvjeti rada,
- Radovi kojima se sprječava propadanje građevine,
- Svi radovi i rekonstrukcija moguća u okviru postojećih horizontalnih i vertikalnih gabarita građevine.

Članak 76.

Nakon donošenja Urbanističkog plana uređenja središta Osijeka pokrenuti će se postupak i donijeti Odluka o stavljanju izvan snaga prostornih planova:

PUP-a za stambeno-poslovno naselje Blok Centar II ("Službeni glasnik" općine Osijek br. 13/87.)
PUP-a dijela gradskog centra "Gornjodravska obala u Osijeku" ("Službeni glasnik" općine Osijek br. 6/89.), i

Izmjene i dopune PUP-a za stambeno-poslovno naselje Blok Centar II ("Službeni glasnik" općine Osijek br. 4/97.).

Članak 77.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u "Službenom glasniku" Grada Osijeka.

Klasa: 350-01/02-01/18
Urbroj: 2158/01-01/04-01-02
Osijek, 9. rujna 2002.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Alen Prnjat, v.r.