

PILOT PROJEKT

METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE



JAVNA USTANOVA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

PILOT PROJEKT

**METODOLOGIJA SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE
NA PODRUČJU
OSJEČKO-BARANJSKE
ŽUPANIJE**

**LOKACIJA GRADSKI VRT I JUŽNO
STADIONSKO NASELJE OSIJEK**



JAVNA USTANOVA
ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

**JU ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE**

Europska avenija 11, 31000 Osijek

T: (031) 213-378

E: prostor@prostorobz.hr

W: www.prostorobz.hr

PRINT & DESIGN
FOTOART d.o.o.

SADRŽAJ

1. UVOD	5
1.1. SPORAZUM O PILOT PROJEKTU	5
1.2. PROBLEMATIKA BESPRAVNE GRADNJE	6
1.3. OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA U SVJETLU OZAKONJENJA	6
 2. IDENTIFIKACIJA PROSTORA NA PODRUČJU ŽUPANIJE ZA KOJI BI BILA POŽELJNA IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZA URBANU SANACIJU	 10
2.1. PREGLED PODRUČJA POTENCIJALNIH LOKACIJA	11
2.1.1. Područja Donjeg Miholjca i Đakova s okolnim općinama	11
2.1.2. Područje Našica s okolnim općinama	12
2.1.3. Područje Valpova i Belišća s okolnim općinama	14
2.1.4. Područje Belog Manastira s okolnim općinama	20
2.1.5. Područje Osijeka s okolnim općinama	24
2.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA LOKACIJE	27
2.3. ODREĐIVANJE OBUHVATA PILOT PROJEKTA	28
2.4. OBRAZLOŽENJE GRANICA OBUHVATA	29
 3. FOTODOKUMENTACIJA LOKACIJE	 30
 4. ANALIZA I VALORIZACIJA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE	 39
4.1. ANALIZA NASTANKA SLUČAJA - POVIJEST PLANIRANJA	39
4.2. VAŽEĆA PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA	52
4.2.1. Prostorni plan uređenja Grada Osijeka	52
4.2.2. Generalni urbanistički plan grada Osijeka	54
4.2.3. Detaljni plan uređenja kompleksa Gradski vrt Osijek	58
 5. PROSTORNE ANALIZE	 60
5.1. DISTRIBUCIJA LEGALNOSTI GRAĐEVINA	60
5.2. STRUKTURA VLASNIŠTVA NAD ČESTICAMA	63
5.3. NAČIN GRADNJE, TIPOLOGIJA I PROSTORNI RASPORED	64
5.4. DOVRŠENOST I STANJE OBJEKATA, STANJE INFRASTRUKTURE	64
5.5. RASPORED PLANIRANIH DJELATNOSTI	64
5.5.1. Sadržaji planirani važećim PPU-om i GUP-om Grada Osijeka	64
5.5.2. Sadržaji planiranog UPU-a Gradski vrt Osijek	66
5.6. OBJEKTI DRUŠTVENIH SADRŽAJA	68
5.7. ANKETIRANJE STANOVNIŠTVA	69

6. CJELOVITA KARTA S KATALOGOM KONFLIKTNIH SITUACIJA	77
7. MOGUĆNOSTI RJEŠAVANJA KONFLIKTNIH SITUACIJA	79
7.1. SCENARIJ 1.	79
7.2. SCENARIJ 2.	84
7.3. SCENARIJ 3.	90
7.4. ZAKLJUČAK	96
8. PILOT PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SANACIJE PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU	97
8.1. OBRAZLOŽENJE	97
8.1.1. Polazišta	97
8.1.2. Ciljevi prostornog uređenja	98
8.1.3. Plan prostornog uređenja	99
8.2. KARTOGRAFSKI PRIKAZI M=1:5000	99
8.3. SMJERNICE ZA DEFINIRANJE ODREDBI ZA PROVEDBU	111
9. INFORMIRANJE JAVNOSTI O PILOT PROJEKTU	114
9.1. PREZENTACIJA STRUČNOJ JAVNOSTI	114
9.2. INFORMIRANJE JAVNOSTI KROZ MEDIJE	116
10. PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA I ELEMENATA SADRŽAJA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU	117

1. UVOD

1.1. SPORAZUM O PILOT PROJEKTU

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije (u daljnjem tekstu: Zavod), na inicijativu Hrvatskog zavoda za prostorni razvoj (u daljnjem tekstu: HZPR) pristupio je Pilot projektu metodologija sanacije nezakonite gradnje na području Osječko-baranjske županije (u daljnjem tekstu: Pilot projekt).

Poslovi i aktivnosti koje je bilo potrebno obaviti u sklopu Pilot projekta navedeni su u članku 5. Sporazuma sklopljenog između HZPR i Zavoda:

1. Analizu i prijedlog metodološkog okvira i elemenata sadržaja Izvješća o stanju u prostoru u dijelu koji se odnosi na ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada;
2. Identifikaciju prostora na području vlastite županije za koji bi bila poželjna/predviđena izrada urbanističkog plana uređenja za urbanu sanaciju (u daljnjem tekstu: UPU sanacije) i usporedan prikaz u prostornom planu uređenja općine ili grada (u daljnjem tekstu: PPUO/G) ili generalnom urbanističkom planu (u daljnjem tekstu: GUP);
3. Dogovor o odabiru lokacije s HZPR;
4. Predprodukciju – pribavljanje podloga i podataka: grafički – planovi, DOF, DOF 68 i sl., podaci o zahtjevima i izdanim rješenjima o ozakonjenju unutar odabranog područja obuhvata; podaci o postojećoj komunalnoj infrastrukturi, stanovništvu i potrebama vezanim uz društvenu infrastrukturu; izvješća o utrošenim sredstvima naknada za nezakonitu gradnju i realiziranim intervencijama (gradnji komunalne infrastrukture u svrhu poboljšanja opremljenosti naselja) u području obuhvata; analizu i valorizaciju važeće prostornoplanske dokumentacije i postojećeg stanja;
5. Prostorne analize (analiza nastanka, utjecaj na prostor, tipologija i prostorni raspored, raspored djelatnosti, stanje infrastrukture, način gradnje, dovršenost objekata, itd.) s prezentacijom;
6. Izradu cjelovite problemske karte s katalogom posebno konfliktnih situacija;
7. Prezentaciju problemske karte HZPR, s raspravom o mogućim rješenjima;
8. Izradu prijedloga načina rješavanja ranije identificiranih konfliktnih situacija, s usporednim prikazom postojećeg stanja i 3D vizualizacijama mogućih rješenja;
9. Izradu idejnog rješenja nove „zelene infrastrukture“, odnosno istraživanje mogućnosti korištenja posebnih mjera vezanih uz uređenje naselja i građevnih čestica koje doprinose vizualnom doživljaju, kvaliteti življenja i mikroklimi naselja;
10. Prezentaciju utvrđenih problema i mogućih rješenja građanima odabranog područja i provedbu ankete o prihvatljivosti predloženih rješenja;
11. Izradu Pilot prijedloga UPU sanacije ili UPU sanacije i preobrazbe (moguće je i problematizirati prikladnost UPU-a kao alata za rješavanje pojedinih situacija i predlagati druga rješenja), odrediti mogući utjecaj na PPUO/G i/ili GUP, te mogućnost propisivanja uvjeta kroz PPUO/G i/ili GUP;
12. Izradu izvješća u kojem se identificiraju najveći problemi s kojima se susrelo u izradi, odabrana rješenja i dvojbe koje su ostale, kao i reakcije i stavovi građana;
13. Suradnja s HZPR u postprodukciji – pripremi zajedničke publikacije i javnom predstavljanju rezultata Pilot projekata;
14. Drugo, prema prijedlogu Zavoda i uputi HZPR.

1.2. PROBLEMATIKA BESPRAVNE GRADNJE

Unatoč tradiciji dugogodišnjeg planiranja prostora Osječko-baranjske županije i pokrivenosti prostornoplanskim dokumentacijom, kako stare tako i nove generacije, (prisutnosti strateških i provedbenih prostornih planova), bespravna gradnja je ipak prisutna.

Ideja o “pravljenu reda u prostoru” na državnom nivou sveprisutna je dugi niz godina, a njeno provođenje u djelo prošlo je kroz razne faze, od nečinjenja ničega, preko kažnjavanja prekršitelja i pokušaja obrazovanja potencijalnih investitora, preko medijski popraćenog rušenja bespravne gradnje, do (u konačnici) donošenja Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama - prvog u srpnju 2011. godine i drugog u srpnju 2012. godine (“Narodne novine” broj 86/12. i 143/13.). Taj je zakon, kao zakon s rokom trajanja, propisao koje se bespravno izgrađene zgrade i građevine mogu ozakoniti i pod kojim uvjetima, a zahtjevi su se mogli podnositi do 30. lipnja 2013. godine. Zadnjom izmjenom i dopunom Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 65/17.) rok je produljen do 30. lipnja 2018. godine.

Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“ broj 153/13. i 65/17. - u daljnjem tekstu: Zakon), donesen nakon Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, predviđa “urbanu sanaciju” kao: “skup planskih mjera i uvjeta kojima se poboljšava karakter izgrađenog dijela građevinskog područja urbane mreže javnih površina devastiranih nezakonitim građenjem”. Urbana sanacija provodi se temeljem urbanističkog plana uređenja gdje se područje dijeli na posebne prostorne cjeline po kriteriju njihove namjene, utvrđuju se površine javne namjene te propisuju uvjeti korištenja i uređenja prostora i građenje građevina.

U svrhu sagledavanja stanja, problematike i eventualno konflikata u prostoru, Zakon predviđa četverogodišnje izvješće o stanju u prostoru koje se radi na državnom, područnom (regionalnom) i lokalnom nivou. Izvješće o stanju u prostoru radi se prema Pravilniku koji propisuje njegov sadržaj i obvezne prostorne pokazatelje od kojih je jedan i: “urbana sanacija”. Od podataka koji se o tom segmentu traže je broj izdanih rješenja o ozakonjenju (u promatranom četverogodišnjem razdoblju), te ukupan broj prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna izrađenih u svrhu urbane sanacije. Metodologija utvrđivanja potrebe urbane sanacije kao i sadržaj UPU-a koji se u tu svrhu radi nije propisana u do sada donesenim propisima.

Urbana sanacija kao pojam opisana je jednom rečenicom u pojmovniku Zakona. Kako prepoznati prostor na kojem bi je bilo poželjno provesti prepušteno je jedinicama lokalne samouprave, koje nerijetko ne raspolažu potrebnim znanjima u području prostornog planiranja. Dokaz tomu leži i u činjenici da su učestali upiti jedinica lokalne samouprave Zavodu od kojeg se traži podatak o površinama urbane sanacije za potrebe izrade izvješća o stanju u prostoru lokalne razine. U Izvješću o stanju u prostoru Osječko-baranjske županije (“Županijski glasnik” broj 5/15.) nisu detektirane površine za urbanu sanaciju niti prostorni planovi rađeni ili planirani u tu svrhu. Sve navedeno rezultiralo je interesom Zavoda za sudjelovanjem u ovom Pilot projektu.

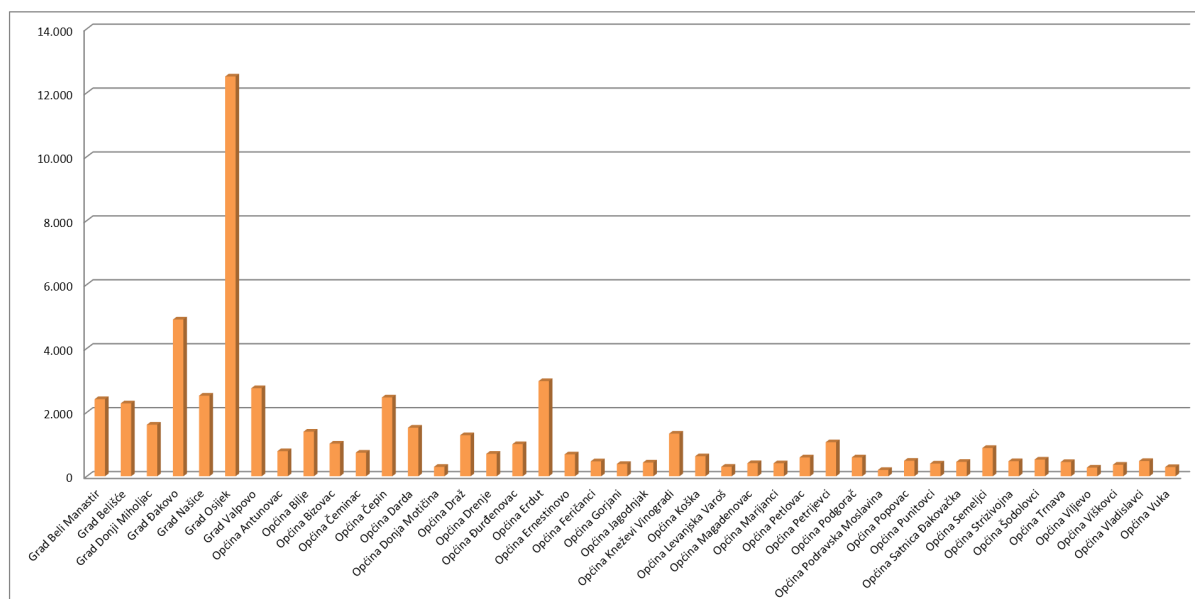
1.3. OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA U SVJETLU OZAKONJENJA

Osječko-baranjska županija se proteže na površini od 4.157,82 km², u svom sastavu ima 42 jedinice lokalne samouprave - 7 gradova i 35 općina s ukupno 264 naselja.

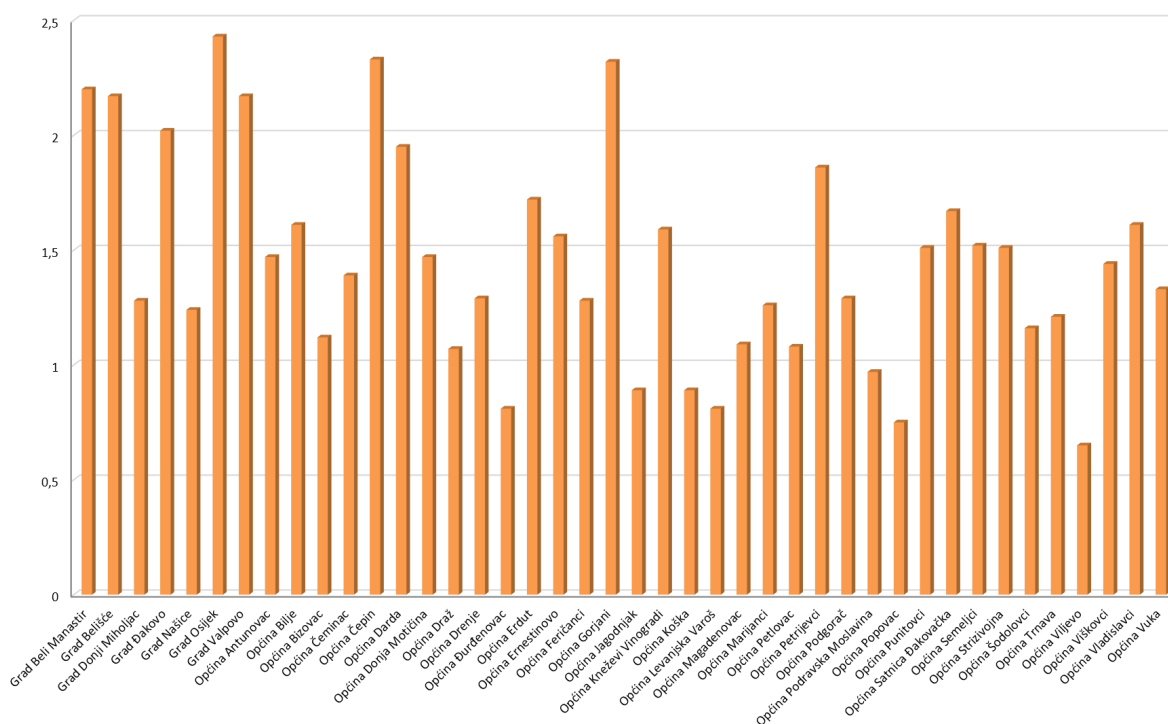
Na području Osječko-baranjske županije temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama do isteka prvotnog roka ukupno je podneseno 55.732 zahtjeva za izdavanje rješenja o izvedenom stanju - zahtjeva za legalizaciju, od kojih je do kraja 2016. godine riješeno 20.231, što čini 36% (podatak iz ISPU-a dostupan na web stanici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja).

Za potrebe ovog Pilot projekta provedena je statistička obrada dostupnih podataka s idejom da se statistički može detektirati problemska područja kao područja s najvećom gustoćom zahtjeva po stanovniku, zahtjeva po kućanstvu, zahtjeva po površini jedinice lokalne samouprave, te naposljetku zahtjeva po površini građevinskog područja pojedine jedinice lokalne samouprave.

Najveći broj zahtjeva očekivano je podnesen u Gradu Osijeku, potom Gradu Đakovu te u Općini Erdut. Kada se broj zahtjeva stavi u odnos s površinom građevinskog područja, ponovo prednjači Grad Osijek, a prate ga općine Čepin i Gorjani, te gradovi Beli Manastir, Beliše, Valpovo i Đakovo.

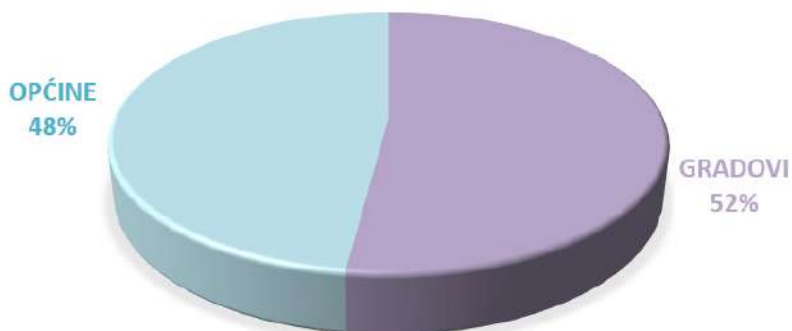


Slika 1. Distribucija zahtjeva za ozakonjenje po jedinicama lokalne samouprave



Slika 2. Distribucija zahtjeva za ozakonjenje po hektaru građevinskog područja pojedine jedinice lokalne samouprave

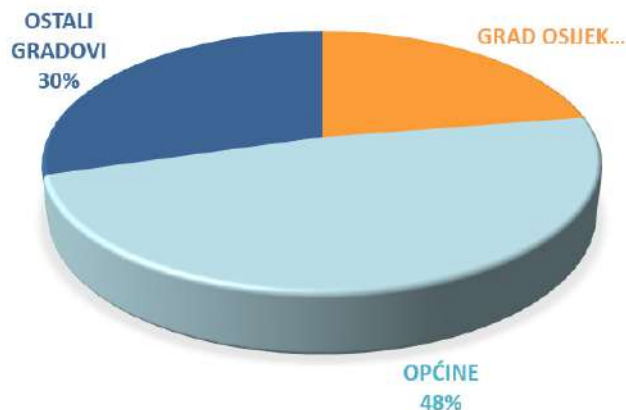
U prezentiranom i obrađenom broju zahtjeva u ovom i sljedećim poglavljima nisu uzimani u obzir novi zahtjevi koji se podnose temeljem posljednje izmjene predmetnog zakona.



A) Broj zahtjeva u gradovima odnosno općinama Osječko-baranjske županije



B) Udio zahtjeva za ozakonjenje Grada Osijeka u odnosu na ostale gradove Osječko-baranjske županije



C) Udio broja zahtjeva za ozakonjenje Grada Osijeka u odnosu na ostale gradove i općine Osječko-baranjske županije

Slika 3. Raspodjela broja zahtjeva za ozakonjenje po jedinicama lokalne samouprave

Tablica 1. Odnos površina odnosno broja stanovnika i zahtjeva za ozakonjenje po jedinicama lokalne samouprave

Osječko-baranjska županija	Površina JLS u km ²	Broj stanovnika 2001.g.	Broj stanovnika 2011.g.	Broj zahtjeva za ozakonjenje	Broj riješenih zahtjeva prosinac 2016.g.	Broj zahtjeva po km ²	Broj zahtjeva po stanovniku	Broj stnovnika po zahtjevu	Broj kućanstava 2011.g.	Broj zahtjeva po kućanstvu	Površina GP po ha	Broj zahtjeva po ha GP
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Gradovi												
Beli Manastir	62,31	10.986	10.068	2.414	413	39	0,24	4	3.794	0,64	1.096,14	2,20
Belišće	69,98	11.786	10.825	2.281	1.245	33	0,11	5	3.848	0,59	1.051,90	2,17
Donji Miholjac	146,92	10.265	9.491	1.614	1.031	11	0,10	6	3.255	0,50	1.258,15	1,28
Đakovo	168,48	30.092	27.745	4.905	1.046	29	0,03	6	8.757	0,56	2.425,12	2,02
Našice	204,55	17.320	16.224	2.522	850	12	0,05	6	5.593	0,45	2.027,87	1,24
Osijek	170,87	114.616	108.048	12.510	4.399	73	0,04	9	41.972	0,30	5.142,24	2,43
Valpovo	141,36	12.327	11.563	2.756	1.489	19	0,12	4	4.086	0,67	1.270,92	2,17
UKUPNO GRADOVI:	964,47	207.392	193.964	29.002	10.473	30	0,15	7	71.305	0,41	14.272,34	2,03
Općine												
Antunovac	56,56	3.559	3.703	784	464	14	0,21	5	1.195	0,66	532,49	1,47
Bilje	270,15	5.480	5.642	1.396	528	5	0,25	4	1.999	0,70	869,41	1,61
Bizovac	100,65	4.979	4.507	1.022	581	10	0,23	4	1.553	0,66	913,89	1,12
Čeminac	61,41	2.856	2.909	738	271	12	0,25	4	1.072	0,69	529,91	1,39
Čepin	120,62	12.901	11.599	2.466	1.217	20	0,21	5	3.813	0,65	1.057,60	2,33
Darda	94,35	7.062	6.908	1.520	148	16	0,22	5	2.426	0,63	781,08	1,95
Donja Motičina	51,50	1.865	1.652	295	116	6	0,18	6	572	0,52	201,04	1,47
Draž	149,56	3.356	2.767	1.284	137	9	0,46	2	1.133	1,13	1.197,14	1,07
Drenje	107,54	3.071	2.700	703	103	7	0,26	4	980	0,72	545,25	1,29
Đurđenovac	116,60	7.946	6.750	1.005	477	9	0,15	7	2.452	0,41	1.242,04	0,81
Erdut	157,21	8.417	7.308	2.977	1.580	19	0,41	2	2.757	1,08	1.727,89	1,72
Ernestinovo	32,61	2.225	2.189	685	303	21	0,31	3	775	0,88	440,41	1,56
Feričanci	46,36	2.418	2.134	467	224	10	0,22	5	807	0,58	365,38	1,28
Gorjani	50,89	1.832	1.591	385	78	8	0,24	4	537	0,72	165,87	2,32
Jagodnjak	104,90	2.537	2.023	430	121	4	0,21	5	728	0,59	481,43	0,89
Kneževi Vinogradi	248,78	5.186	4.614	1.334	129	5	0,29	3	1.729	0,77	838,74	1,59
Koška	122,72	4.411	3.980	626	270	5	0,16	6	1.372	0,46	701,95	0,89
Levanjska Varoš	122,83	1.266	1.194	297	36	2	0,25	4	377	0,79	367,07	0,81
Magadenovac	112,97	2.239	1.936	410	294	4	0,21	5	670	0,61	376,54	1,09
Marijanci	65,66	2.719	2.405	406	295	6	0,17	6	795	0,51	321,41	1,26
Petlovac	93,75	2.743	2.405	590	161	6	0,25	4	880	0,67	546,98	1,08
Petrijevci	54,88	3.068	2.870	1.064	554	19	0,37	3	1.003	1,06	571,38	1,86
Podgorač	131,19	3.314	2.877	590	244	4	0,21	5	1.008	0,59	458,58	1,29
Podravska Moslavina	44,46	1.451	1.202	198	120	4	0,16	6	403	0,49	203,17	0,97
Popovac	62,41	2.427	2.084	485	63	8	0,23	4	817	0,59	648,33	0,75
Punitovci	40,97	1.850	1.803	398	67	10	0,22	5	589	0,68	263,21	1,51
Satnica Đakovačka	77,22	2.572	2.123	451	80	6	0,21	5	645	0,70	269,62	1,67
Semeljci	101,85	4.858	4.362	885	152	9	0,20	5	1.378	0,64	581,45	1,52
Strizivojna	37,50	2.759	2.525	472	82	13	0,19	5	728	0,65	312,97	1,51
Šodolovci	73,93	1.955	1.653	523	193	7	0,32	3	618	0,85	452,00	1,16
Trnava	82,54	1.900	1.600	446	56	5	0,28	4	525	0,85	367,30	1,21
Viljevo	98,69	2.396	2.065	271	158	3	0,13	8	738	0,37	416,88	0,65
Viškovci	43,36	2.060	1.906	361	41	8	0,19	5	562	0,64	250,37	1,44
Vladislavci	32,53	2.124	1.882	477	285	15	0,25	4	655	0,73	295,71	1,61
Vuka	24,20	1.312	1.200	289	130	12	0,24	4	413	0,70	216,83	1,33
UKUPNO OPĆINE	3.193,35	123.114	111.068	26.730	9.758	8	0,24	4	38.704	0,69	19.511,32	1,37
UKUPNO ŽUPANIJA	4.157,82	330.506	305.032	55.732	20.231	19	0,20	5	110.009	0,55	53.294,98	1,05

Kada se promatraju odnosi površina ili broja zahtjeva za ozakonjenje po jedinicama lokalne samouprave uočava se stanovita prosječnost. Jedina anomalija uočava se u odnosu broja zahtjeva po jedinici površine Grada Osijeka, koji je daleko veći od istih odnosa u ostalim jedinicama lokalne samouprave (u daljnjem tekstu: JLS). U Gradu Osijeku je ujedno i najveći (iako ne znatno) broj zahtjeva po jedinici površine građevinskog područja. Ovakav rezultat je bio i očekivan zbog odnosa površine građevinskih područja JLS i broja stanovnika u njima, te se statističkom obradom ne mogu detektirati specifična problemska područja.

2. IDENTIFIKACIJA PROSTORA NA PODRUČJU ŽUPANIJE ZA KOJI BI BILA POŽELJNA IZRADA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZA URBANU SANACIJU

Kako statistička obrada nije ukazala na potencijalne lokacije prostora devastiranog bespravnom gradnjom stupilo se u kontakt s upravnim odjelom nadležnim za provedbu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, budući da bi zbog veličine Županije obilazak terena bez prethodnih smjernica bio bespredmetan.

Uz pretpostavku da su djelatnici upravnog odjela koji obrađuju zahtjeve za ozakonjenje obilazili teren, što im je obveza u postupanju, zatraženo je da nas obavijeste o uočenim lokacijama s pretežito bespravnom gradnjom za koje bi prema Zakonu bila potrebna urbana sanacija odnosno izrada UPU-a.

Županijski upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo radi na ukupno 6 lokacija: u gradovima Osijeku, Đakovu, Našicama, Valpovu, Belom Manastiru i Donjem Miholjcu i svaki teritorijalno pokriva područje bivše općine, osim područja Grada Osijeka za koje je nadležan gradski upravni odjel.



Slika 4. Teritorijalna nadležnost upravnog odjela

Beli Manastir: Grad Beli Manastir i općine: Bilje, Čeminac, Darda, Draž, Jagodnjak, Kneževi Vinogradi, Petlovac i Popovac.

Donji Miholjac: Grad Donji Miholjac i općine: Magadenovac, Marijanci, Podravska Moslavina i Viljevo.

Đakovo: Grad Đakovo i općine: Drenje, Gorjani, Levanjska Varoš, Punitovci, Satnica Đakovačka, Semeljci, Strizivojna, Trnava i Viškovci.

Našice: Grad Našice i općine: Donja Motičina, Đurđenovac, Feričanci, Koška i Podgorač.

Osijek: općine: Antunovac, Čepin, Erdut, Ernestinovo, Šodolovci, Vladislavci i Vuka (Grad Osijek kao veliki grad ima vlastiti ured).

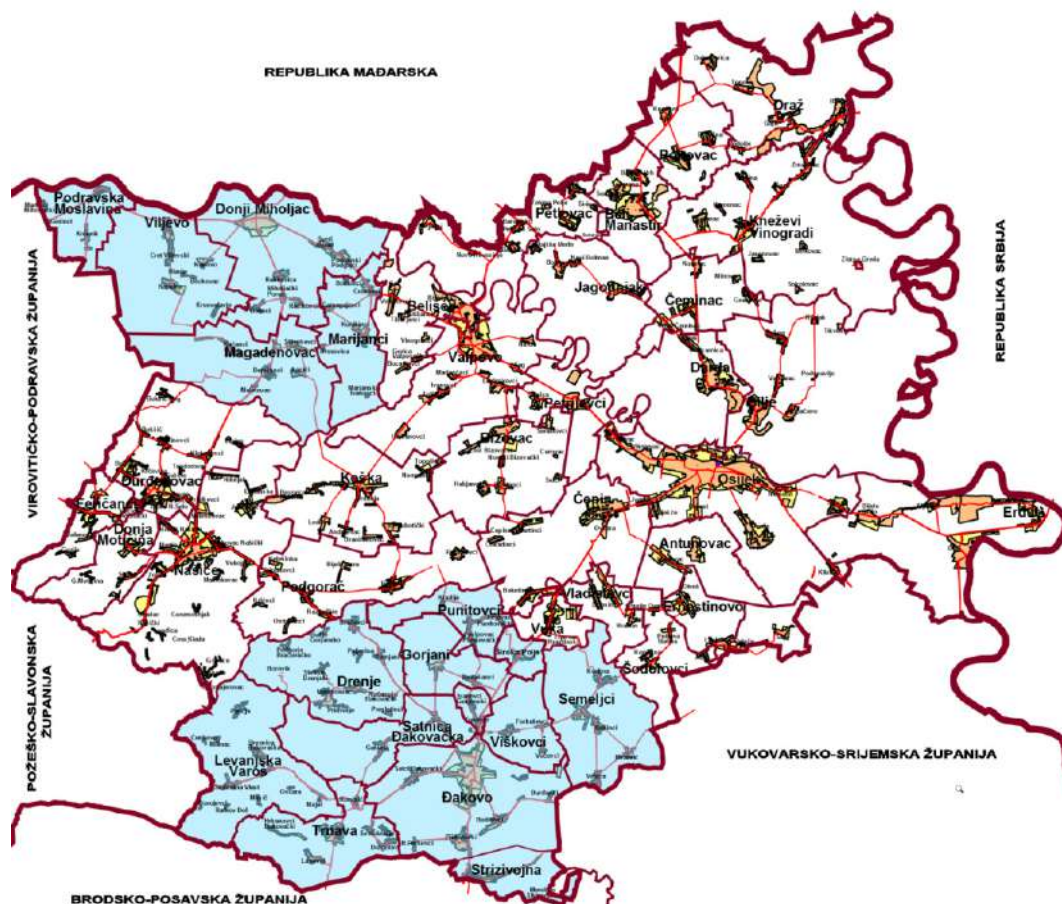
Valpovo: gradove Beliše i Valpovo, te općine: Bizovac i Petrijevci.

2.1. PREGLED PODRUČJA POTENCIJALNIH LOKACIJA

2.1.1. Područja Donjeg Miholjca i Đakova s okolnim općinama

Za područje Donjeg Miholjca ukupno je zaprimljeno 2.899 zahtjeva za ozakonjenje od kojih je do ranije utvrđenog datuma riješeno 1.898. Za područje Đakova ukupno je zaprimljeno 9.303 zahtjeva od kojih je riješeno 1.741.

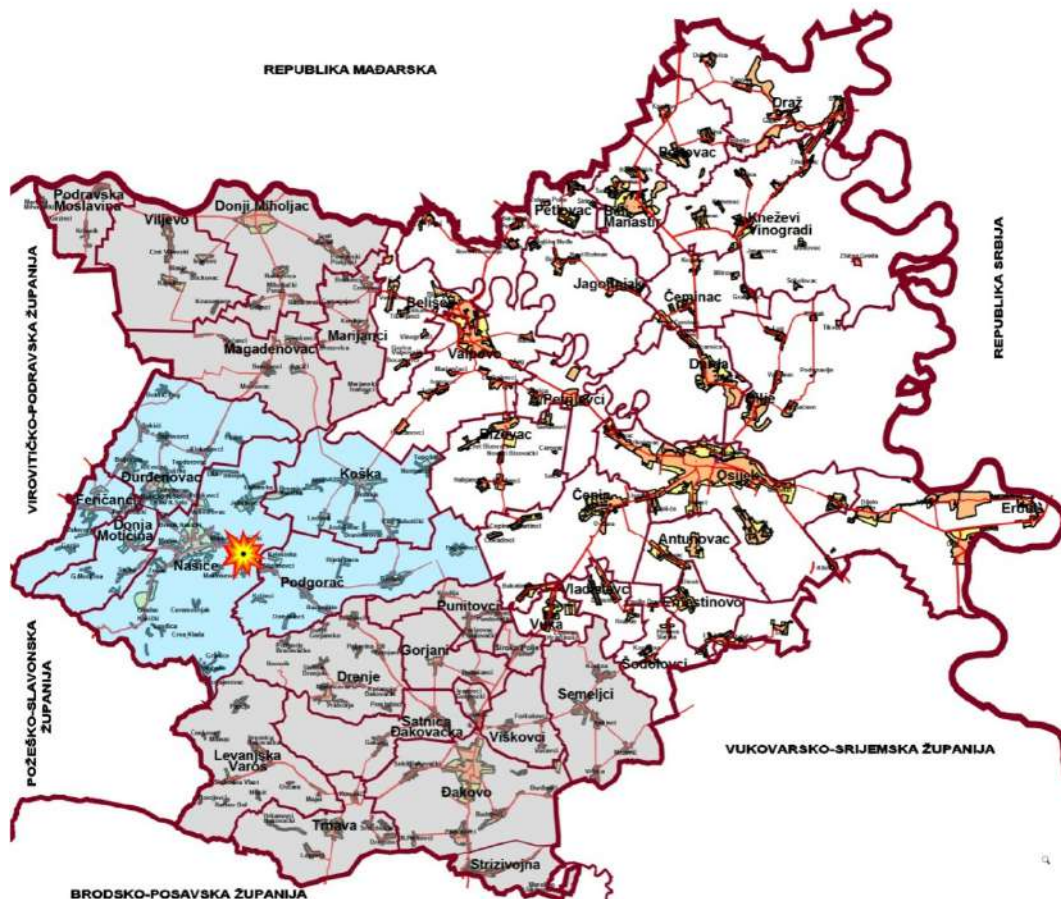
Na područjima Donjeg Miholjca i Đakova nisu uočene površine s koncentriranom bespravnom gradnjom. Na ovim područjima kao i uostalom na većini područja Osječko-baranjske županije, bespravna gradnja događala se u okviru uređenih urbanističkih cjelina te je uglavnom predstavljala dogradnju i/ili nadogradnju postojećih zgrada, odstupanje od odobrenja za građenje, te izgradnju manjih pomoćnih ili gospodarskih zgrada. Većina bespravne gradnje nije protivna prostornoplanskoj dokumentaciji i ne predstavlja veću devastaciju prostora.



Slika 5. Područja Donjeg Miholjca i Đakova

2.1.2. Područje Našica s okolnim općinama

Na našičkom području zaprimljeno je 5.505 zahtijeva od kojih je riješeno 2.181. Prema sugestijama Županijskog upravnog odjela na ovom području mogao bi se izdvojiti romski dio naselja Vukojevci - Ulica braće Radića.



Slika 6. Područje Našica – Romsko naselje Vukojevci



Slika 7. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – dio naselja Vukojevci



Slika 8. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Našice - Građevinsko područje naselja Vukojevci (dio)

Romski dio naselja Vukojevci je u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Našice ("Službeni glasnik" broj 11/06., 2/10. i 8/15.) izgrađeni dio građevinskog područja naselja Vukojevci. Većina zgrada je nezakonito izgrađena, ali nisu izgrađene protivno važećem prostornom planu.



Slika 9. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Građevinsko područje naselja Vukojevci iz Prostornog plana uređenja Grada Našice preklapljeno preko topografske karte i katastarskog plana

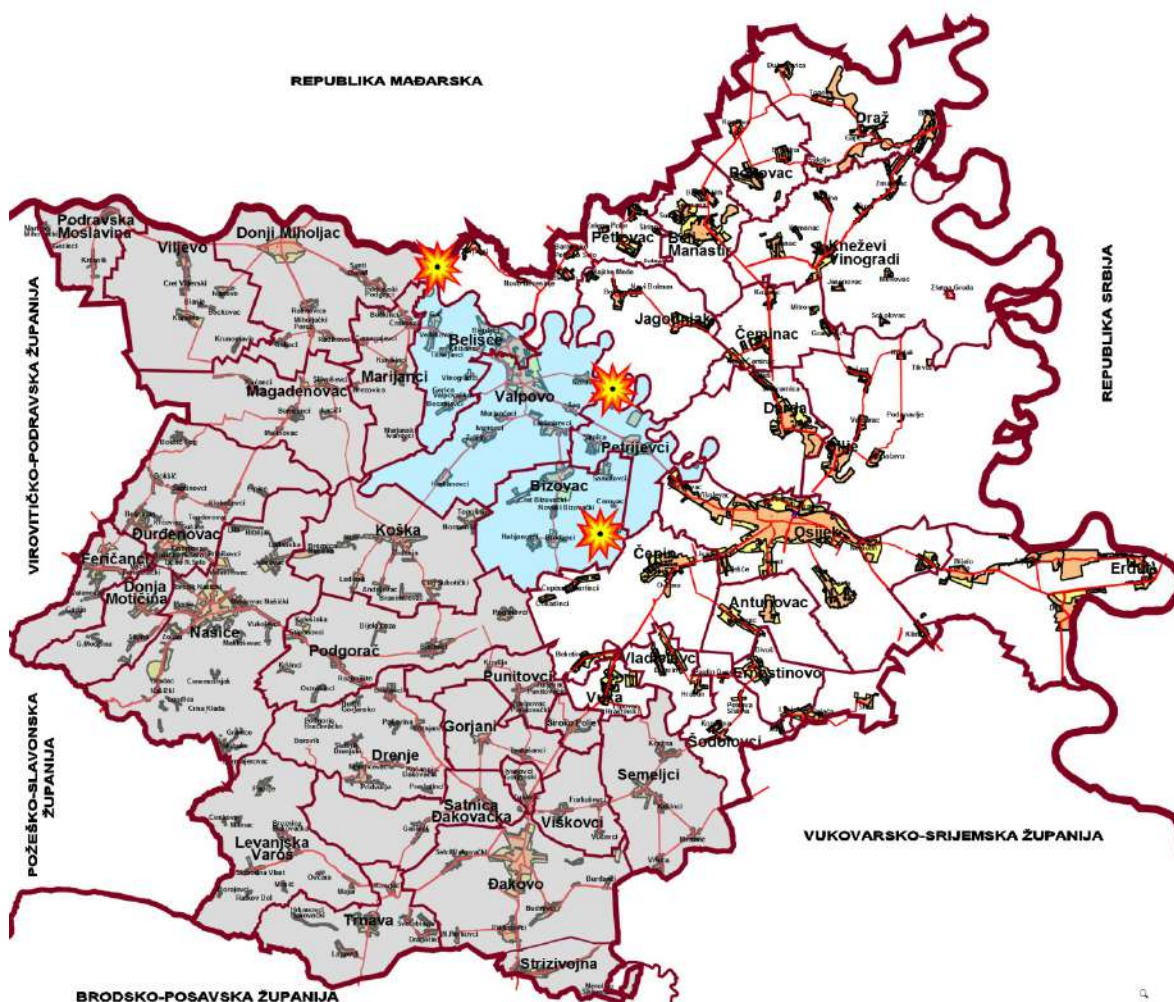
U ulici postoji osnovna infrastruktura: cesta, vodovod, struja, javna rasvjeta, a odvodnja otpadnih voda, prema važećem prostornom planu rješava se izgradnjom vodonepropusnih sabirnih jama. Dakle, sve bespravno izgrađene zgrade mogle bi se ozakoniti, ali vlasnici nisu podnijeli zahtjeve za izdavanje rješenja o izvedenom stanju.

Urbana sanacija ovog područja sastojala bi se od planiranja prostora za društvenu infrastrukturu koja u naselju nedostaje. Prema podacima kojima raspolaže ovaj Zavod u naselju Vukojevci zastupljeni su mjesni odbor, područna škola, dom kulture i trgovina mješovitom robom, dakle iako ne u samoj ulici, u naselju je društvena infrastruktura dostupna.

Ova lokacija je obuhvaćena i Programom aktivnosti i mjera za unapređenje stanja prostora i okoliša lokacija naseljenih Romima za Osječko-baranjsku županiju ("Županijski glasnik" broj 10/05.)

2.1.3. Područje Valpova i Belišća s okolnim općinama

7.123 je broj zaprimljenih rješenja na valpovačkom području od kojih je riješeno 3.869.

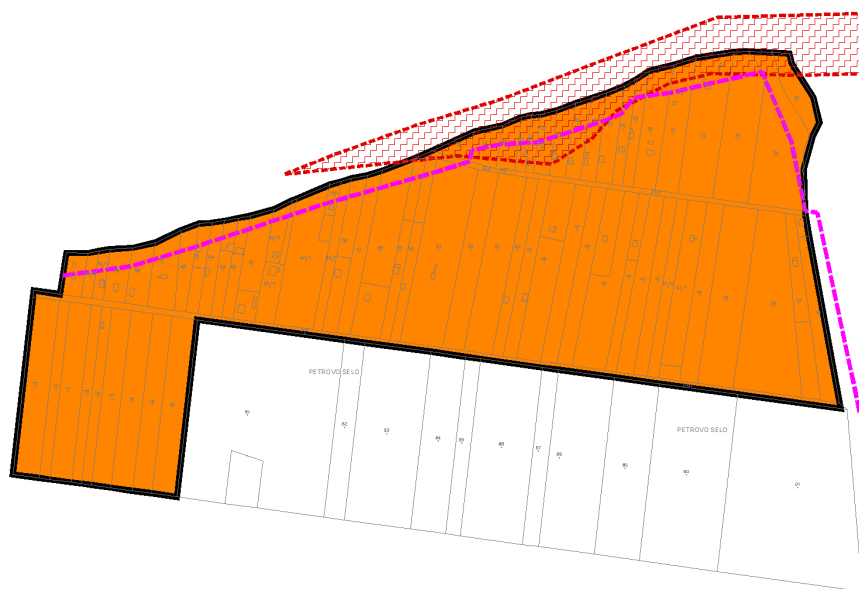


Slika 10. Područje Valpova - lokacije Gat (Petrovo selo), Nard (Obreško Polje) i Selci

Na području Valpova detektirana su područja na kojima nije bilo moguće ozakoniti nezakonitu gradnju iz razloga što se ista nalazi na području Prostornim planom Osječko-baranjske županije („Županijski glasnik“ broj 01/02., 4/10., 3/16., 5/16. i 6/16.-pročišćeni plan; u daljnjem tekstu: PPOBŽ) planiranog višenamjenskog hidrotehničkog sustava (VHS) na rijeci Dravi - bespravno izgrađene vikendice, ili na području eksploatacijskih polja mineralnih sirovina odnosno geotermalnih voda. Prvo područje s koncentriranom bespravnom gradnjom koju je bilo moguće ozakoniti je: izdvojeni dio naselja Gat imena „Petrovo Selo“.



Slika 11. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – Gat (Petrovo Selo)



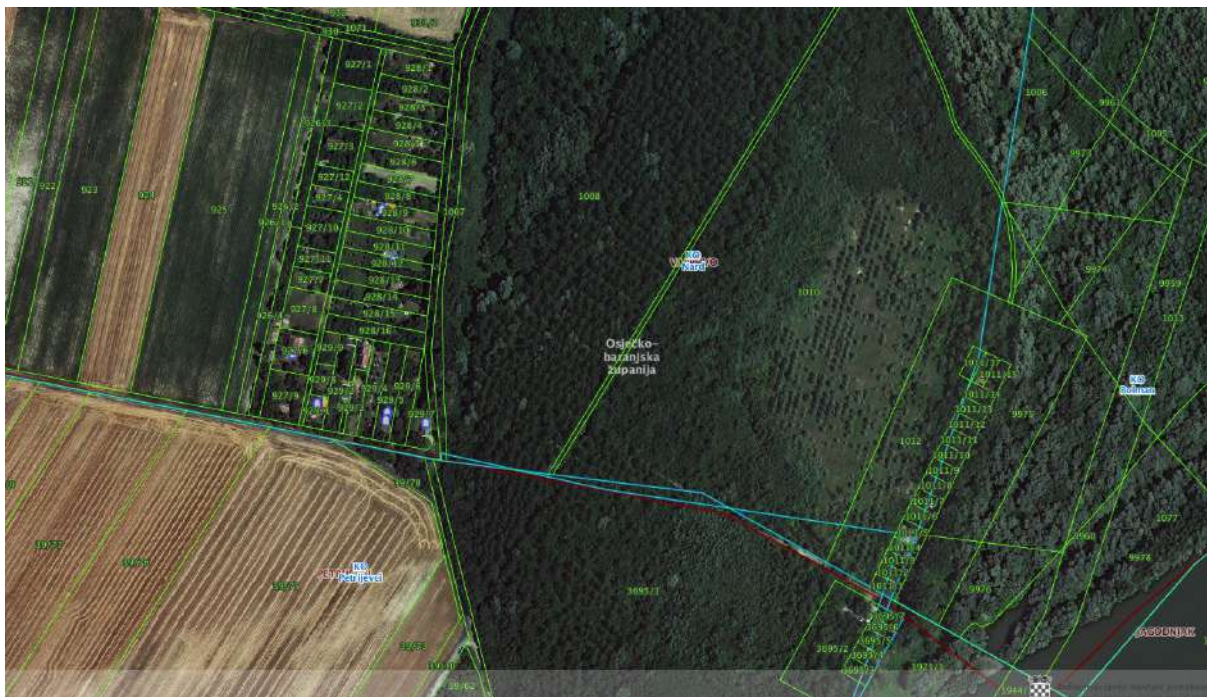
Slika 12. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Belišća - Građevinsko područje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Gat – Petrovo selo



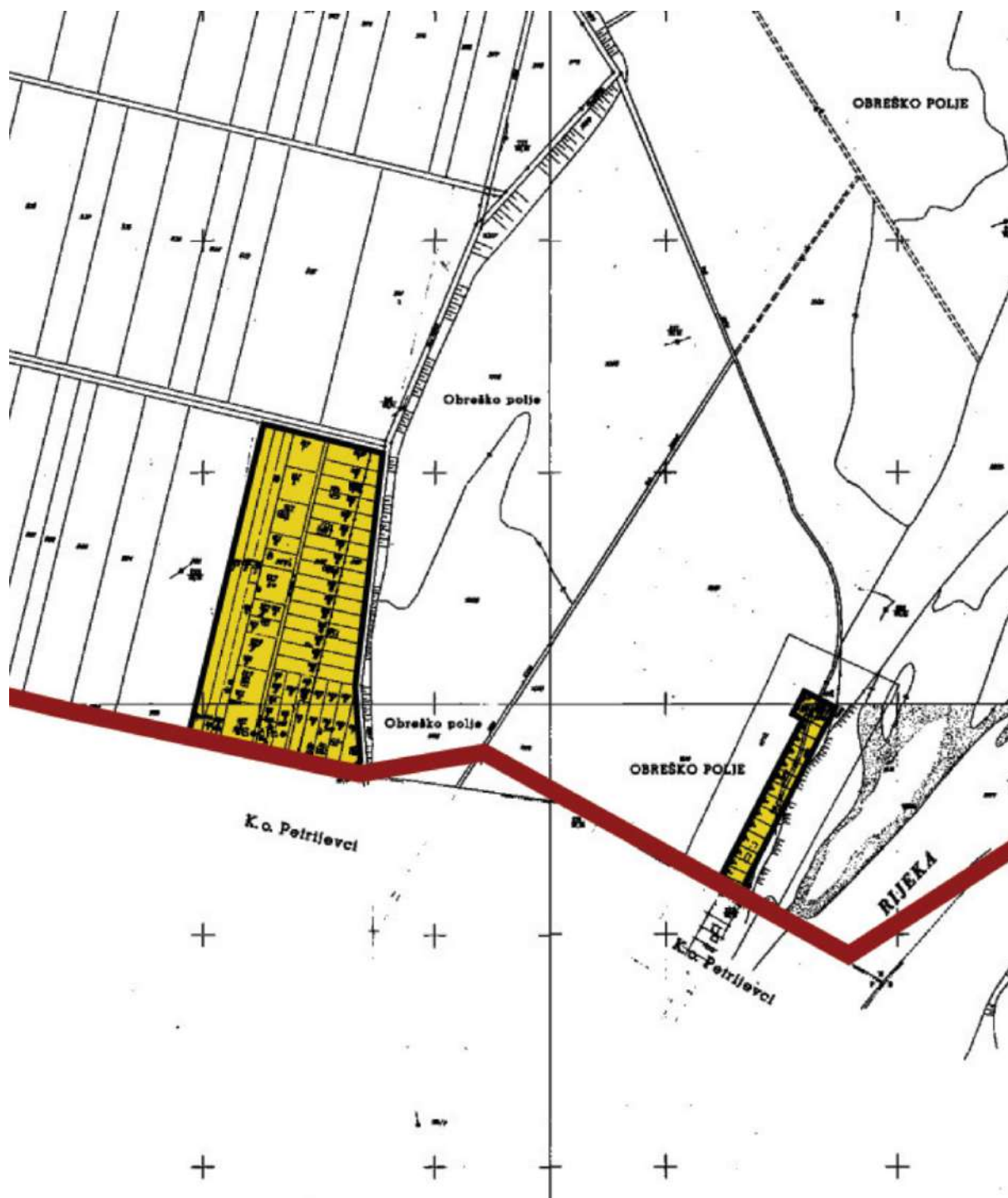
Slika 13. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Gat – Petrovo Selo iz Prostornog plana uređenja Grada Belišća preklapljen preko topografske karte i katastarskog plana

Petrovo Selo je u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Belišća ("Službeni glasnik 8/03., 5/12., 8/13., 9/13., 6/15. i 9/16.) izgrađeni izdvojeni dio građevinskog područja naselja Gat. Iako je prostornim planom omogućena gradnja stambenih zgrada, zbog karaktera njihovog korištenja - vikendice - nije se smatralo potrebnim za ovaj prostor osiguravati društvenu infrastrukturu. Osnovna infrastruktura je u naselju prisutna te time lokacija nije pretjerano alarmantna po pitanju urbane sanacije.

Drugo detektirano područje je: izdvojeni dio naselja Nard imena "Obreško Polje"



Slika 14. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – Nard - Obreško Polje



Slika 15. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Valpovo - Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Nard - Obreško Polje



Slika 16. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Nard „Obreško Polje“ iz Prostornog plana uređenja Grada Valpovo preklapljenost preko topografske karte i katastarskog plana

Obreško Polje je u obuhvatu Prostornog plana uređenja Grada Valpovo (“Službeni glasnik” broj 9/03., 8/10. i 8/15.) izgrađeni izdvojeni dio građevinskog područja naselja Nard. Zaključak o ovom području isti je kao i za Petrovo Selo jer se radi o vikend naselju.

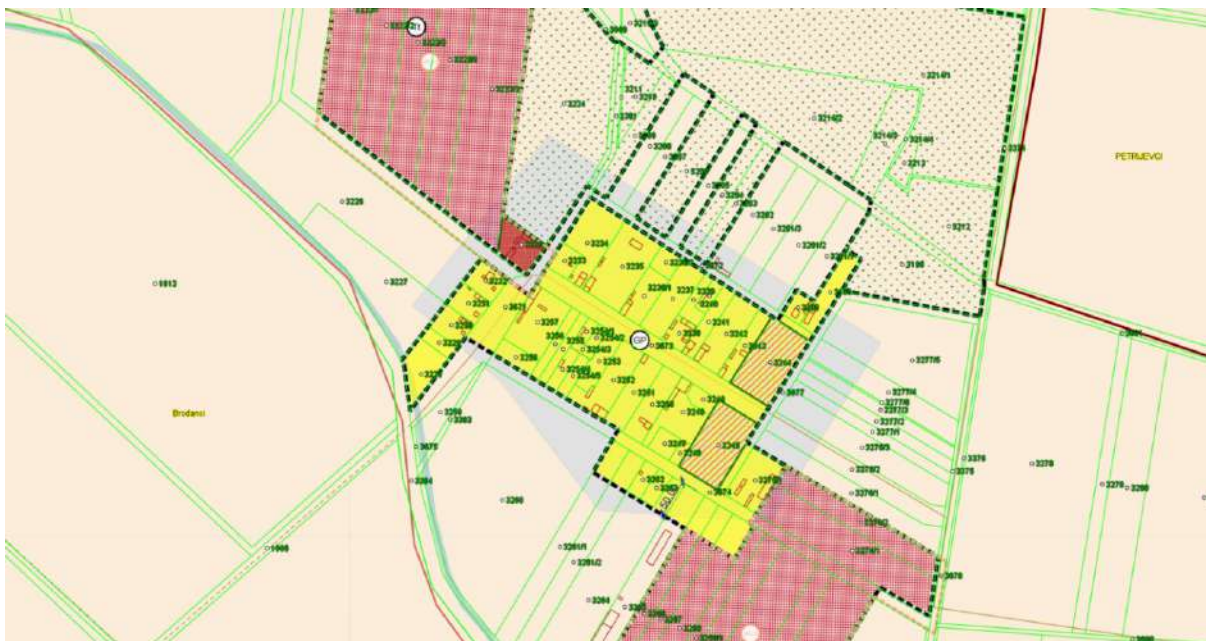
Treće područje s većom koncentracijom bespravne gradnje bi bilo u naselju Selci - Općina Bizovac.



Slika 17. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – Selci



Slika 18. Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Bizovac - Građevinsko područje naselja Selci i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko turističke i sportske namjene

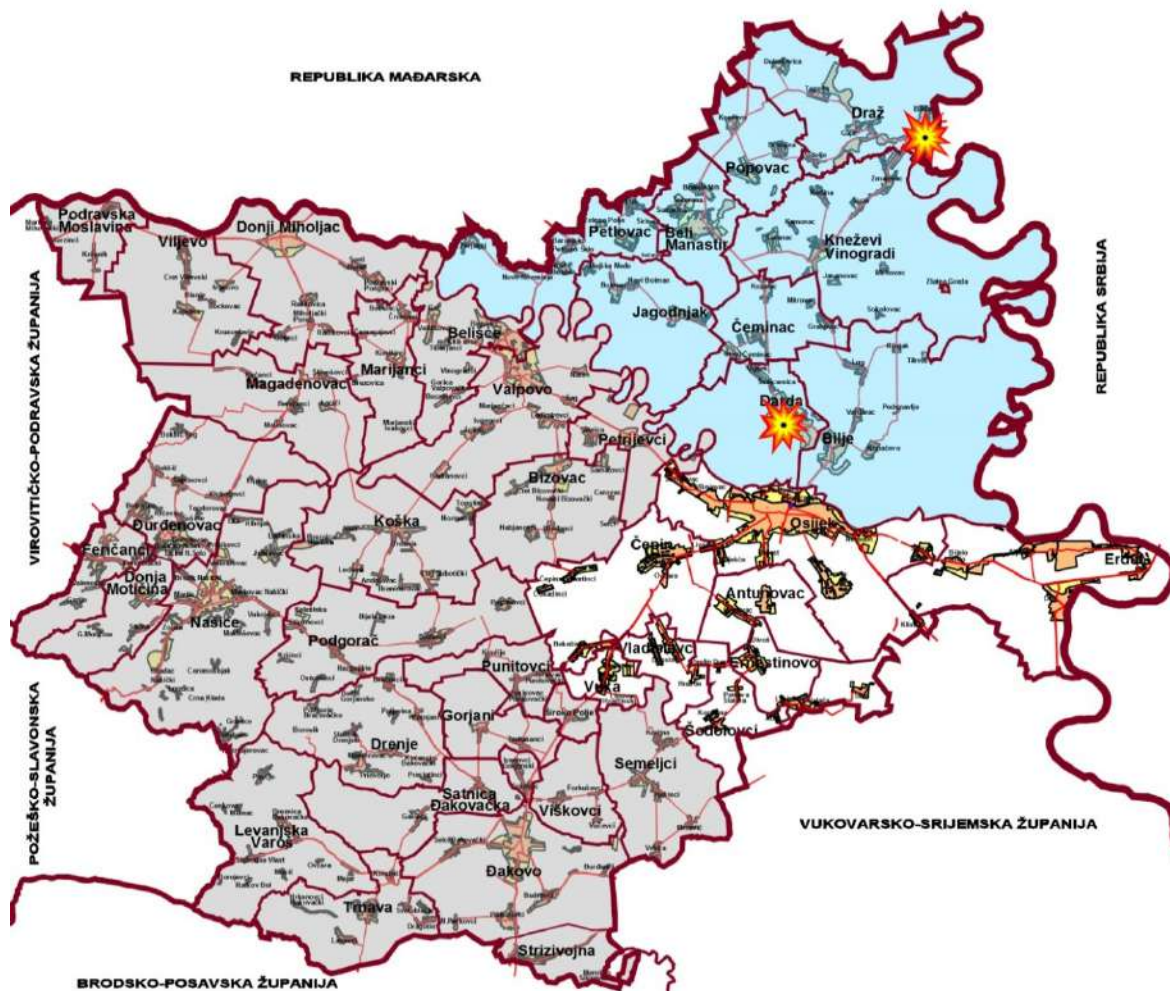


Slika 19. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Gat – Petrovo selo iz Prostornog plana uređenja Grada Belišća preklopljeno preko topografske karte i katastarskog plana

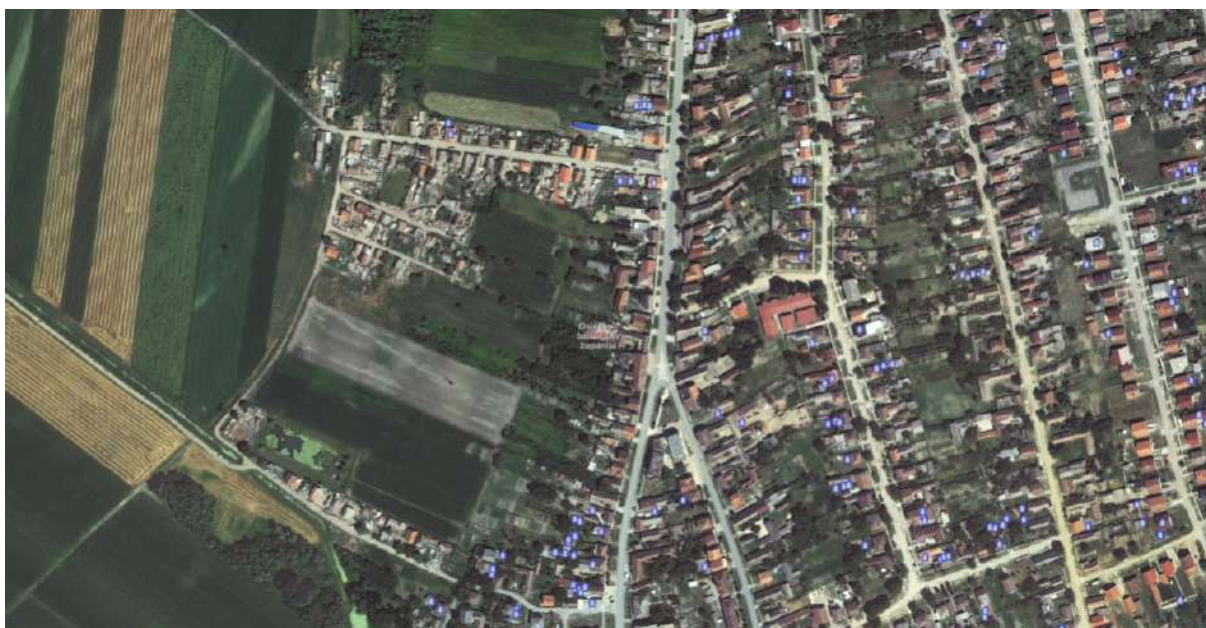
Građevinsko područje naselja Selci je Prostornim planom uređenja Općine Bizovac ("Službeni glasnik" broj 3/05., 4/11., 4/13., 2/16. i 3/16.-ispravak i pročišćeni tekst) utvrđeno u izgrađenim površinama s manjim dijelom neizgrađenog ali uređenog građevinskog područja naselja. Uz naselje utvrđena je površina za golf igralište i dvije površine izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene unutar kojih bi se trebali graditi sadržaji koji upotpunjuju sportsko-rekreacijsku namjenu - golf igralište. U naselju je izgrađena cesta i osigurana električna energija. Planirana je izgradnja plinske mreže te javne vodoopskrbne mreže, a otpadne vode se zbrinjavaju u vodonepropusne sabirne jame. U naselju nisu prisutni društveni sadržaji. Stanovnici su orijentirani na društvenu mrežu središnjeg općinskog naselja, a zbog malog broja stanovnika (13 prema popisu iz 2011. godine) Općina nema interesa za ulaganja u novu društvenu infrastrukturu. Kako je vidljivo na slici 17. do sada je izdano svega nekoliko rješenja o izvedenom stanju dok se ostali zahtjevi (u postupku rješavanja) odnose na manje dogradnje stambenih zgrada i/ili pomoćne odnosno poljoprivredne zgrade za vlastite potrebe.

2.1.4. Područje Belog Manastira s okolnim općinama

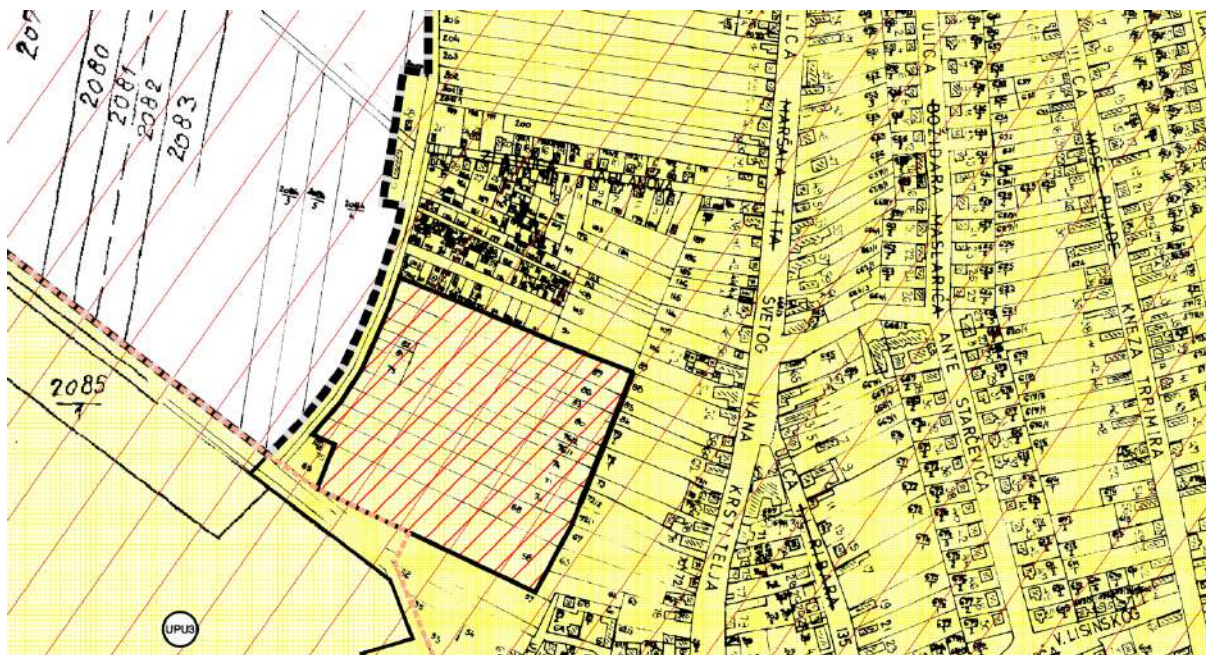
Na području bivše općine Beli Manastir, koje obuhvaća cijelu Baranju, ukupno je zaprimljeno 10.191 zahtjev za ozakonjenje bespravne gradnje od kojih je riješeno svega 1.971. Uočene su dvije lokacije: jedna u Dardi i jedna u Batini.



Slika 20. Područje Beli Manastir (Baranja) - lokacije romsko naselje u Dardi i Zeleni otok, Batina



Slika 21. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – romsko naselje Darda

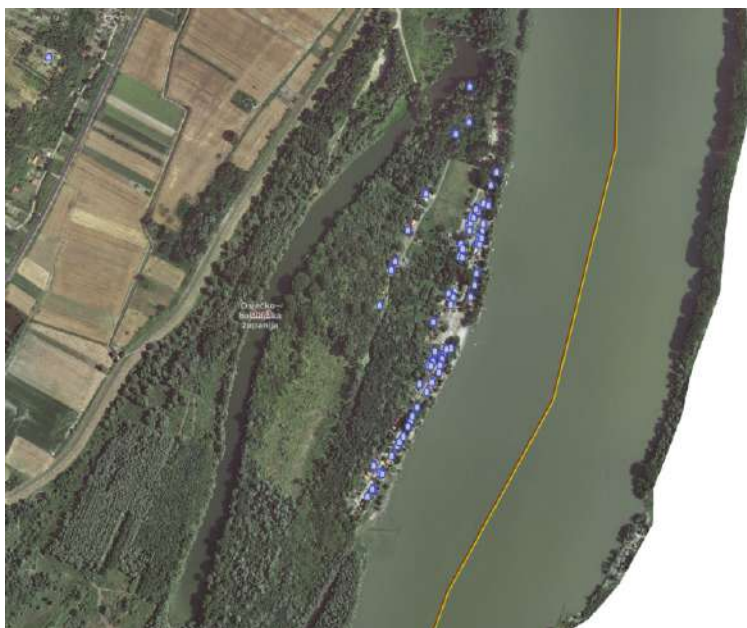


Slika 22. Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Darda - Građevinsko područje naselja Darda (dio)

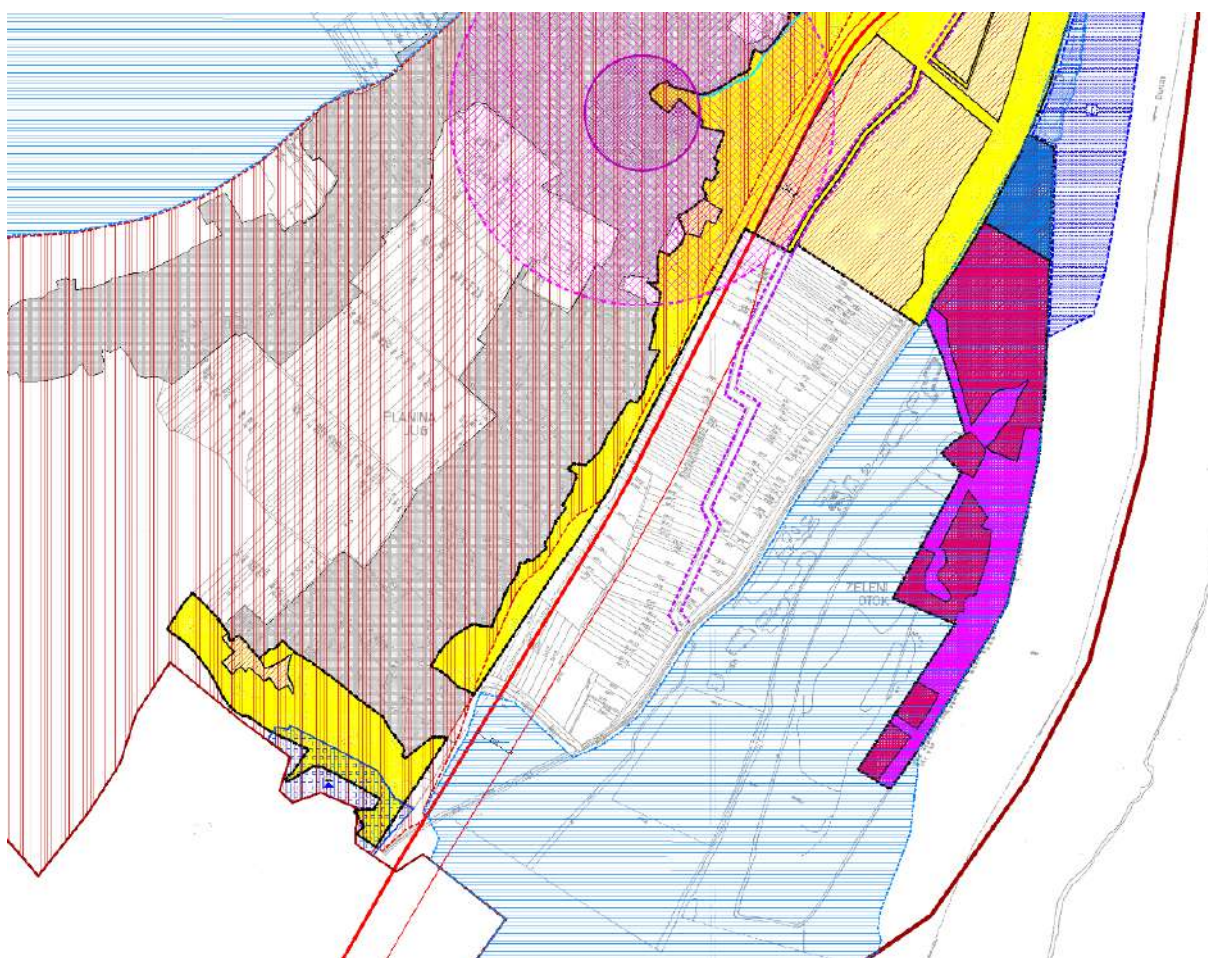


Slika 23. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Građevinsko područje naselja Darda (dio) iz Prostornog plana uređenja Općine Darda preklapljeno preko topografske karte i katastarskog plana

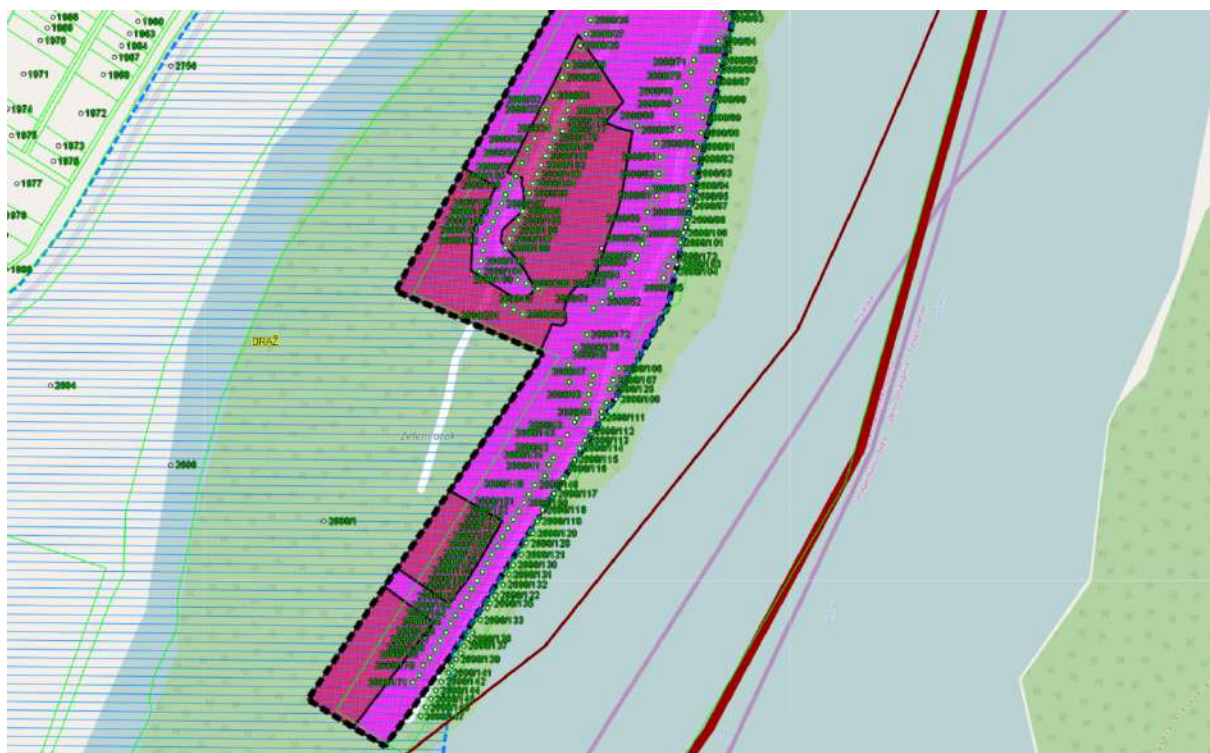
Romsko naselje smješteno uz Ulicu jablanova u Dardi je Prostornim planom uređenja Općine Darda ("Službeni glasnik" broj 5/06., 6/06.-ispravak, 4/08., 6/12., 1/14., 4/15. i 6/15.-pročišćeni tekst) utvrđeno kao izgrađeni dio građevinskog područja naselja Darda. To je prostor na kojem živi pretežito romsko stanovništvo i koji je kao Lokacija 13. obrađeno u Programu aktivnosti i mjera za unapređenje stanja prostora i okoliša lokacija naseljenih Romima za Osječko-baranjsku županiju. Područje je opremljeno komunalnom infrastrukturom, ali nisu sve zgrade na nju priključene. Stanovnicima su na raspolaganju sadržaji društvene infrastrukture u naselju. Prema slici 21. vidljivo je da je na tom prostoru izdan manji broj rješenja o izvedenom stanju dok za pretežitu bespravnu gradnju nisu niti podneseni zahtjevi za ozakonjenje.



Slika 24. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – Zeleni otok Batina



Slika 25. Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Draž - Građevinsko područje naselja Batina i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske i ugostiteljsko-turističke namjene Zeleni otok



Slika 26. Izvod s Geoportala prostornih podataka Osječko-baranjske županije - Građevinsko područje naselja Batina i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske i ugostiteljsko-turističke namjene Zeleni otok iz Prostornog plana uređenja Općine Draž preklapljeno preko topografske karte i katastarskog plana

Prema slici 24. uočava se da je gotovo za svaku zgradu na lokaciji Zelenog otoka u Batini (Općina Draž) već izdano rješenje o izvedenom stanju. Zeleni otok je dunavska ada s dugogodišnjom tradicijom okupljanja alasa i ribarenja na Dunavu.

Većina zgrada na Zelenom otoku sagrađena je s aktom za gradnju izdanim temeljem ranije važećih urbanističkih planova, a rješenja o izvedenom stanju odnose se na nezakonite dogradnje i nadogradnje. Trenutno važećim Prostornim planom uređenja Općine Draž ("Službeni glasnik" broj 3/05., 5/11., 9/14. i 9/15.) na adi Zeleni otok utvrđena je pretežito izgrađena površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene. Na lokaciji je izgrađena komunalna infrastruktura: asfaltna cesta, javna vodoopskrbna mreža i niskonaponska elektroenergetska mreža. Zbrinjavanje otpadnih voda rješava se u sabirne jame. Važećim prostornim planom uređenja općine čije su izmjene usvojene 2015. godine prostor nije predviđen za urbanu sanaciju.

2.1.5. Područje Osijeka s okolnim općinama

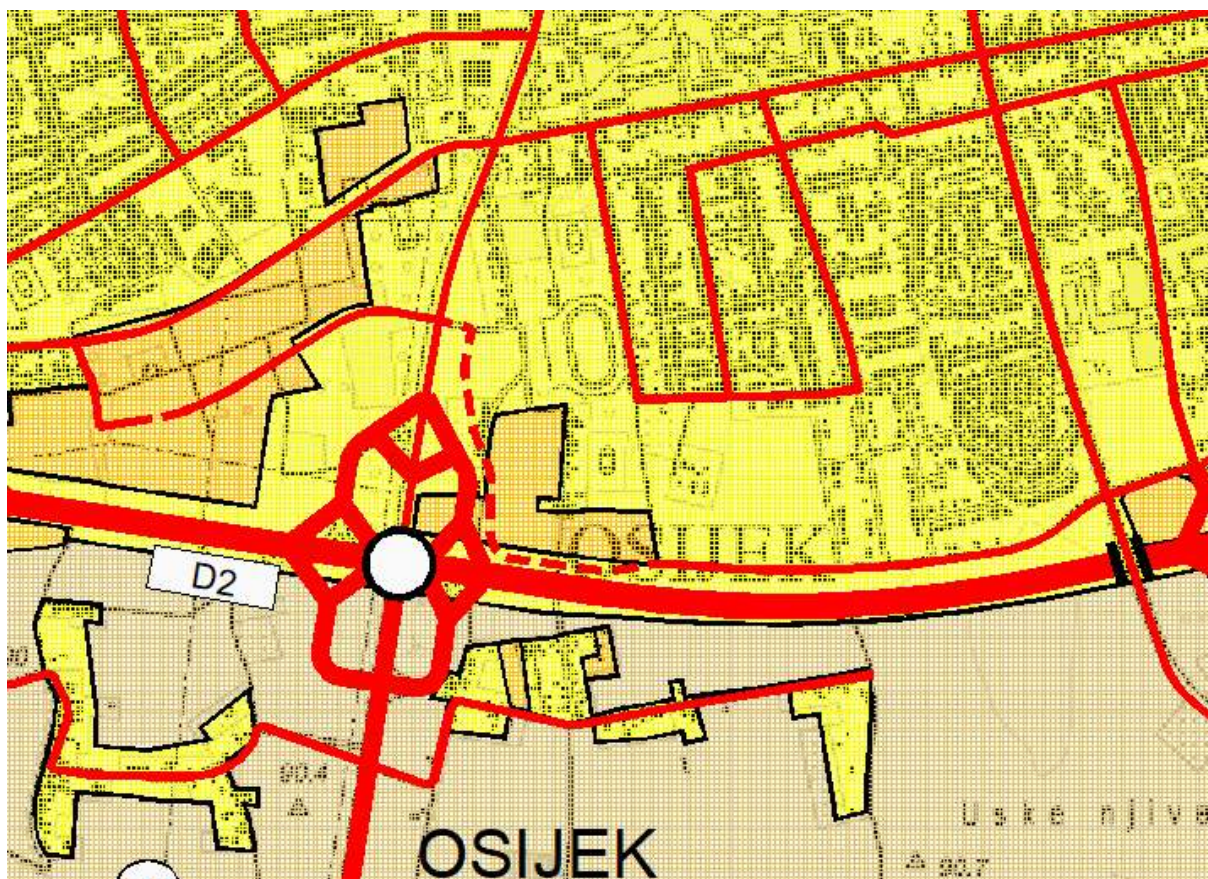
Na području bivše općine Osijeka zaprimljeno je 20.711 zahtjeva za ozakonjenje a riješeno 8.571. Od tog broja na sam Grad Osijek otpada 12.510 zahtjeva od kojih je riješeno 4.399.



Slika 27. Područje Osijeka - lokacija Gradski vrt i Južno stadionsko naselje



Slika 28. Evidencija rješenja o izvedenom stanju – Gradski vrt i Južno stadionsko naselje



Slika 29. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Osijeka - Građevinsko područje naselja Osijek (dio)

Grad Osijek spada u kategoriju velikog grada. Na području Grada Osijeka se osim gradskog naselja Osijek nalazi još 10 naselja. Dvije trećine stanovništva živi u naselju Osijek, dok je preostala jedna trećina raspoređena u ostalih 10 naselja. Prema Popisu stanovništva 2011. godine u Gradu živi 108.048 stanovnika. Grad Osijek je sjedište Osječko-baranjske županije. Građevinska područja naselja na teritoriju Grada utvrđena su u Prostornom planu uređenja Grada Osijeka („Službeni glasnik“ broj 8/05, 5/09, 12/10 i 12/12) u površini od 4.730 ha. Gustoća stanovanja na području Grada Osijeka iznosi 23 stanovnika/ha. Površina građevinskog područja naselja Osijek s njegovim izdvojenim dijelovima (i naseljem Nemetin) iznosi cca 3.300 ha, što u odnosu s brojem stanovnika samog naselja Osijek daje gustoću od 26 stanovnika/ha.

Promatrajući sliku Grada Osijeka s Geoportala informacijskog sustava prostornog uređenja na kojem su evidentirana izdana rješenja o izvedenom stanju (dostupna na internetu, a za potrebe ovog projekta pribavljena od Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada), uočava se da je u cijelom gradu prisutna bespravna gradnja. Kako je i na samom početku navedeno, bespravna gradnja se u najvećem broju slučajeva očituje u manjim dogradnjama obiteljskih kuća, te u izgradnji pomoćnih ili pratećih zgrada uz obiteljske kuće. U oko međutim upada prostor s dvije ulice obiteljskih kuća bez ijednog izdanog rješenja o izvedenom stanju – prostor Gradskog vrta. U prostoru između ove dvije ulice egzistiraju nogometni stadion sa svojim pomoćnim terenima i nova višenamjenska sportska dvorana. Područje je prostornoplanskom dokumentacijom namijenjeno sportu i rekreaciji zbog čega se na njemu nisu mogla izdavati rješenja o izvedenom stanju prema Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, a bespravne gradnje definitivno ima. Razlog tome su i nemogućnost dobivanja dokumenata za gradnju zgrada jer je stanovanje namjena protivna prostornom planu.

Za razliku od ovog prostora, južnije u Južnom stadionskom naselju prisutna je gradnja obiteljskih kuća s pratećim građevinama kao rekonstrukcija zgrada iz perioda između dva rata za koje nije pribavljena adekvatna dokumentacija, a gradnja je moguća temeljem Prostornog plana uređenja Grada Osijeka kojim je južni dio utvrđen kao izdvojeni dio građevinskog područja naselja Osijek.

Opisana dva prostora fizički su odvojena četverotračnom prometnicom, tzv. Južnom obilaznicom Osijeka, što je razlog slabije povezanosti Južnog stadionskog naselja od gravitirajuće matrice.

Sama činjenica prisutnosti bespravne gradnje u oba slučaja rezultirala je slabijom infrastrukturnom opremljenosti ovog prostora, gdje je prostor praktički prepušten na brigu samim stanovnicima.

Nameće se potreba detaljnijeg prostornoplanskog promišljanja ovog prostora što je idealna prilika kroz Pilot projekt metodologija sanacije bespravne gradnje.

2.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA LOKACIJE

Nakon analize cjelokupnog područja Osječko-baranjske županije, kao prostor pogodan za obradu kroz ovaj Pilot projekt odabrana je lokacija Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u Osijeku iz sljedećih razloga:

1. Područje Gradskog vrta kroz dva je stoljeća čuvano kao prostor kapitalnih gradskih javnih sadržaja, a decenijama je planski predviđano kao sportsko-rekreacijski centar regionalnog značaja. Posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a planski je uvažena postojeća neplanska i/ili bespravna gradnja, čime je planirani javni koncept kompromitiran i realizacijski stavljen pod znak pitanja. Nameće se dvojaka potreba poboljšanja komunalnog standarda legalizirane supstandardne gradnje, s jedne strane, uz svojevrsnu urbanističku kontrolu štete po širi planski koncept, s druge.
2. Na južnom dijelu područja Gradski vrt nalazi se Južna obilaznica Grada Osijeka koja, naročito otkako joj je proširen profil u četverotračnu prometnicu, predstavlja snažnu barijeru u prostoru, separirajući urbano tkivo stambene namjene.
3. Na prostoru južno od Južne obilaznice Grada Osijeka nalazi se Južno stadionsko naselje kao stambeno naselje neplanske i dobrim dijelom bespravne gradnje, koje nikada nije planski tretirano, te propustom čak nije uključeno ni u obuhvat važećeg GUP-a. Nameće se potreba urbane sanacije koja bi ga pretvorila u naselje gradskih obilježja.
4. Ukupno gledano, radi se o području na kojem se dotiču dvije situacijski različite problematike stihijske gradnje, s višeslojnim mikrolokacijskim i makrolokacijskim konzekvencama, što ga sve čini izrazito metodološki pogodnim za Pilot projekt.



Slika 30. Digitalni ortofoto snimak – Gradski vrt i Južno stadionsko naselje Osijek

2.3. ODREĐIVANJE OBUHVATA PILOT PROJEKTA

Odabrana lokacija sastoji se od područja sjeverno i južno od Južne obilaznice grada Osijeka, kao prostora Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja, sa zajedničkom problematikom neplanske gradnje, uz dodatne specifične problematike.

Mikrolokacijski, obuhvat metodologije Pilot projekta u sjevernom području prati obuhvat Detaljnog plana uređenja kompleksa Gradski vrt, donesenog 2001. godine i stavljenog van snage 2017. godine. Sjevernu granicu obuhvata predstavlja Divaltova ulica, zapadnu Trpimirova, a istočnu Wilsonova, s nastavljanjem uz Kninsku. U južnom području obuhvat je određen na način da obuhvati svu postojeću gradnju, dok zapadna granica nastavlja pratiti Trpimirovu ulicu, do okomite uličice na jugu obuhvata, trenutno makadamske, koja predstavlja jedino mjesto priključenja Južnog stadionskog naselja na gradsku cestovnu mrežu.



Slika 31. Grafički prikaz obuhvata Pilot projekta na ortofoto snimku

2.4. OBRAZLOŽENJE GRANICA OBUHVATA

Sjeverna granica utvrđenog obuhvata koji će se razmatrati ovim Pilot projektom su Divaltova ulica i izgrađeni dio Kninske ulice kao prometnice s formiranim profilom i postojećom izgradnjom uz njih.

Istočna granica je Wilsonova ulica koja je također izgrađena u profilu koji ograničava postojeća izgradnja obiteljskih kuća s njene istočne strane, a s njene zapadne strane nogometni stadion. Prostor istočno od Wilsonove ulice (iako s velikim brojem rješenja o izvedenom stanju) nije bio atraktivan za ovaj Pilot projekt budući da su za taj prostor izrađeni urbanistički odnosno detaljni planovi uređenja koji su u cijelosti realizirani. Sa zapadne strane Wilsonove ulice, u uličnom profilu su izgrađena javna parkirališta u funkciji postojećih sportskih sadržaja Gradskog vrta. Nakon Kninske ulice istočna granica obuhvata pomaknuta je istočnije sve do granice izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Osijek-Južnog stadionskog naselja.

Južni dio obuhvata prati ganicu izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Osijek-Južnog stadionskog naselja.

Za zapadnu granicu pak odabran je koridor Trpimirove ulice kao jedne od glavnih gradskih prometnica i prirodne barijere između prostora sa mješovitom, pretežito stambenom izgradnjom s njene istočne strane odnosno poslovnih sadržaja s njene zapadne strane.

3. FOTODOKUMENTACIJA LOKACIJE



Slika 32. Gradski vrt, sjeverni dio pogleda s jugoistoka



Slika 33. Gradski vrt, sjeverni dio pogleda s juga



Slika 34. Gradski vrt, sjeverni dio pogleda s jugozapada



Slika 35. Gradski vrt, sjeverni dio pogleda s juga (bivša streljana)



Slika 36. Gradski vrt, nogometni stadion, sjeverni dio (pomoćni teren)



Slika 37. Gradski vrt, nogometni stadion



Slika 38. Gradski vrt, prostor između stadiona i sportske dvorane, pogled prema jugu



Slika 39. Gradski vrt, sportska dvorana, pogled s istoka na istočno i južno pročelje



Slika 40. Gradski vrt, središnji dio pogleda s juga



Slika 41. Gradski vrt, središnji dio pogleda sa sjevera



Slika 42. Gradski vrt, središnji dio pogleda sa sjevera



Slika 43. Gradski vrt, središnji dio pogleda sa sjevera



Slika 44. Gradski vrt, središnji dio pogleda s juga



Slika 45. Južno stadionsko naselje, jugoistočni dio pogleda sa sjevera



Slika 46. Južno stadionsko naselje, jugoistočni dio pogleda sa sjevera



Slika 47. Južno stadionsko naselje, jugozapadni dio pogleda sa sjevera



Slika 48. Južno stadionsko naselje, jugozapadni dio pogleda sa sjevera



Slika 49. Urbanizirano kontaktno područje „Uske njeve“

4. ANALIZA I VALORIZACIJA PROSTORNOPLANSKE DOKUMENTACIJE

4.1. ANALIZA NASTANKA SLUČAJA - POVIJEST PLANIRANJA

Počeci naseljavanja Osijeka datiraju u prapovijest, o čemu svjedoče brojni arheološki nalazi iz perioda starčevačke kulture (6.-5. tisućljeće prije naše ere), kao i oni iz drugih povijesnih razdoblja i kultura.

Prvo urbano naselje podigli su Rimljani na prostoru današnjeg Donjeg grada, formiravši prvo vojni logor, nakon toga i civilno naselje Mursu. Utvrđeni grad imao je pravokutan oblik, bio opasan dvostrukim zidinama i imao karakterističan ortogonalni raster ulica.

Prvi pisani srednjovjekovni spomen Osijeka datira iz 1196. godine, kada se grad sastojao od utvrđenog kaštela, varoši opasane zidinama i zaštićene opkopom, te u južnom dijelu, izvan zidina, prostora podgrađa. Bio je smješten zapadnije od rimske Murse, na prostoru današnje Tvrđe.

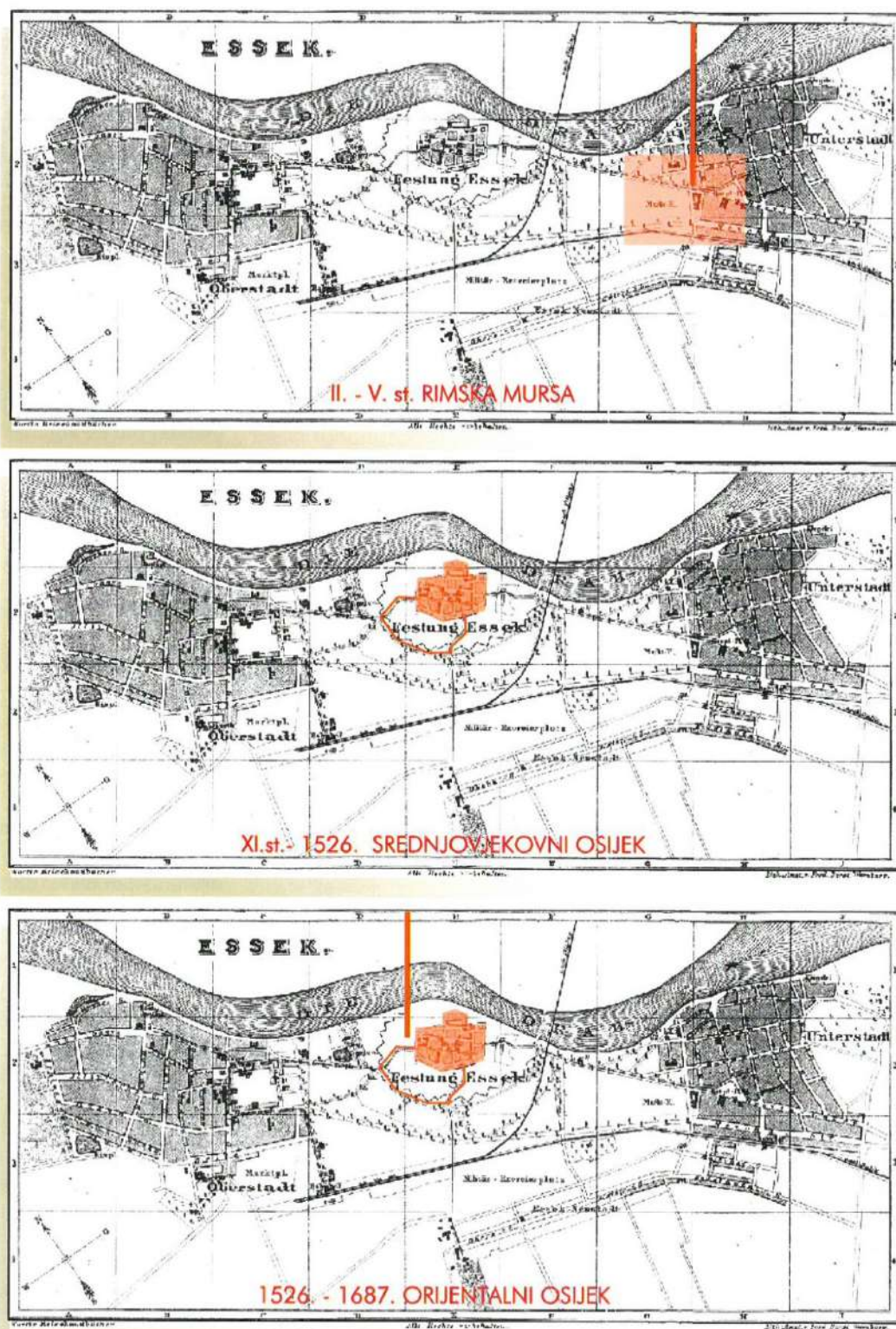
Srednjovjekovni su Osijek 1526. godine osvojili Turci, spalili i preuredili u orijentalnom duhu. U periodu Osmanskog carstva sastojao se od unutrašnjeg utvrđenog grada, varoši, i podgrađa tj. palanke, zaštićene zemljanim nasipom i palisadama. Unutrašnji grad je od podgrađa bio odvojen i opkopom s vodom.

Osijek je bio najznačajniji grad turske Slavonije sve do oslobođanja 26. rujna 1687. godine. Odmah nakon oslobođanja počelo se s utvrđivanjem grada kako bi se zaštitio osvojeni teritorij od eventualnog povratka Turaka. Planska izgradnja Tvrđe, po uzoru na nizinske nizozemske utvrde, austrijske vlasti gradile su od 1712. do 1722. godine, a u manjem opsegu gradnja se nastavila do 60-ih godina 18. stoljeća.

Tijekom vremena vojno se značenje Tvrđe smanjivalo i to posebno nakon carske odluke Josipa II. godine 1783. o preseljenju vrhovnog zapovjedništva vojske za Slavoniju i Srijem iz Osijeka u Petrovaradin. Tvrđavske su zidine – po ocjeni suvremenika – kočile razvoj grada, pa je nakon propasti Austro-Ugarske Monarhije, kada su prestali važiti njezini zakoni, na zahtjev stanovnika Tvrđe, počelo uklanjanje tvrđavskih bedema 1923. godine i do 1926. godine obrambeni je dio bedema do temelja porušen.

U urbanom razvoju grada Osijeka presudnu ulogu, koja je zacrtala budući razvoj grada, odigrale su austrijske vlasti kada su donijele odluku o izgradnji fortifikacije, te iz vojno-strateških razloga, s rubnih dijelova turske utvrde, raselili stanovništvo nekadašnje palanke i to prvo uzvodno od Tvrđe formiravši tako 1692. godine još jednu gradsku cjelinu nazvanu Gornji grad. Taj je prostor naseljavan na udaljenosti većoj od 1327 metara, koliko iznosi druga topnička potega, kako se zgrade nebi morale rušiti u slučaju ratne opasnosti dok je unutar prve topničke potege, koja je iznosila 663 metra, vrijedila apsolutna zabrane izgradnje. Na istoj udaljenosti, nizvodno od Tvrđe, 1698. godine podignuta je i treća gradska cjelina, nazvana Donji grad. Na taj način vojska je direktno utjecala na stvaranje specifične urbane situacije grada Osijeka koji poprima longitudinalni izgled protežući se uz rijeku Dravu.

Svaki se dio grada razvijao samostalno sve do 1786. godine kada se Tvrđa, Gornji i Donji grad konačno ujedinjuju u jedinstveni grad Osijek. Slabljenjem vojne funkcije Tvrđe formirana je 1792. godine i četvrta gradska cjelina nazvana Novi grad. Osijek je 1809. godine proglašen slobodnim i kraljevskim gradom.



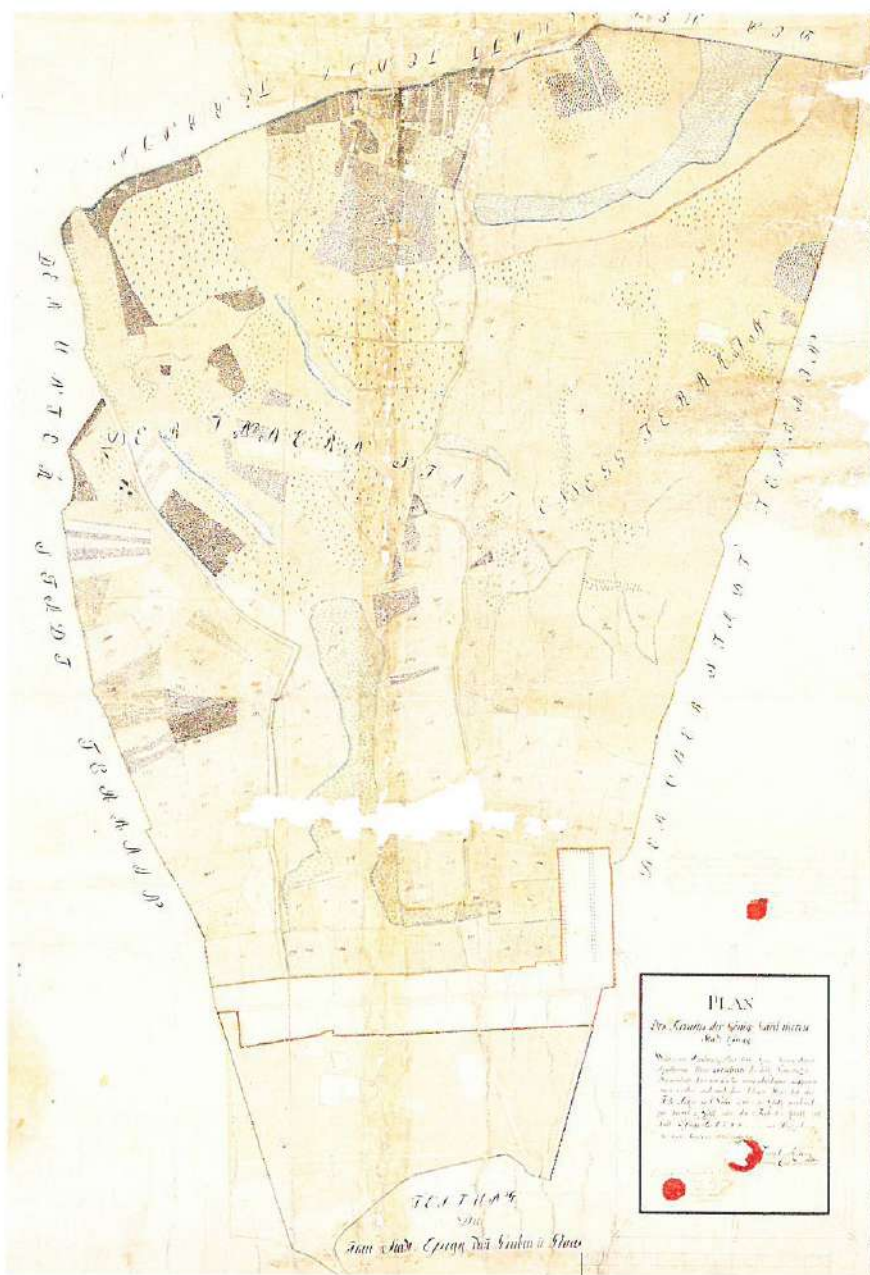
Slika 50. Razvoj Osijeka do XVII. st.

Gradski vrt prvotno nastaje u prvoj polovici XVIII. st. kao urbani perivoj u sklopu Novog grada. Služio je za zabave, šetnje, koncerte, svečanosti, izložbe, sajmove...



Slika 51. Razvoj Osijeka od XVII. do XIX. st.

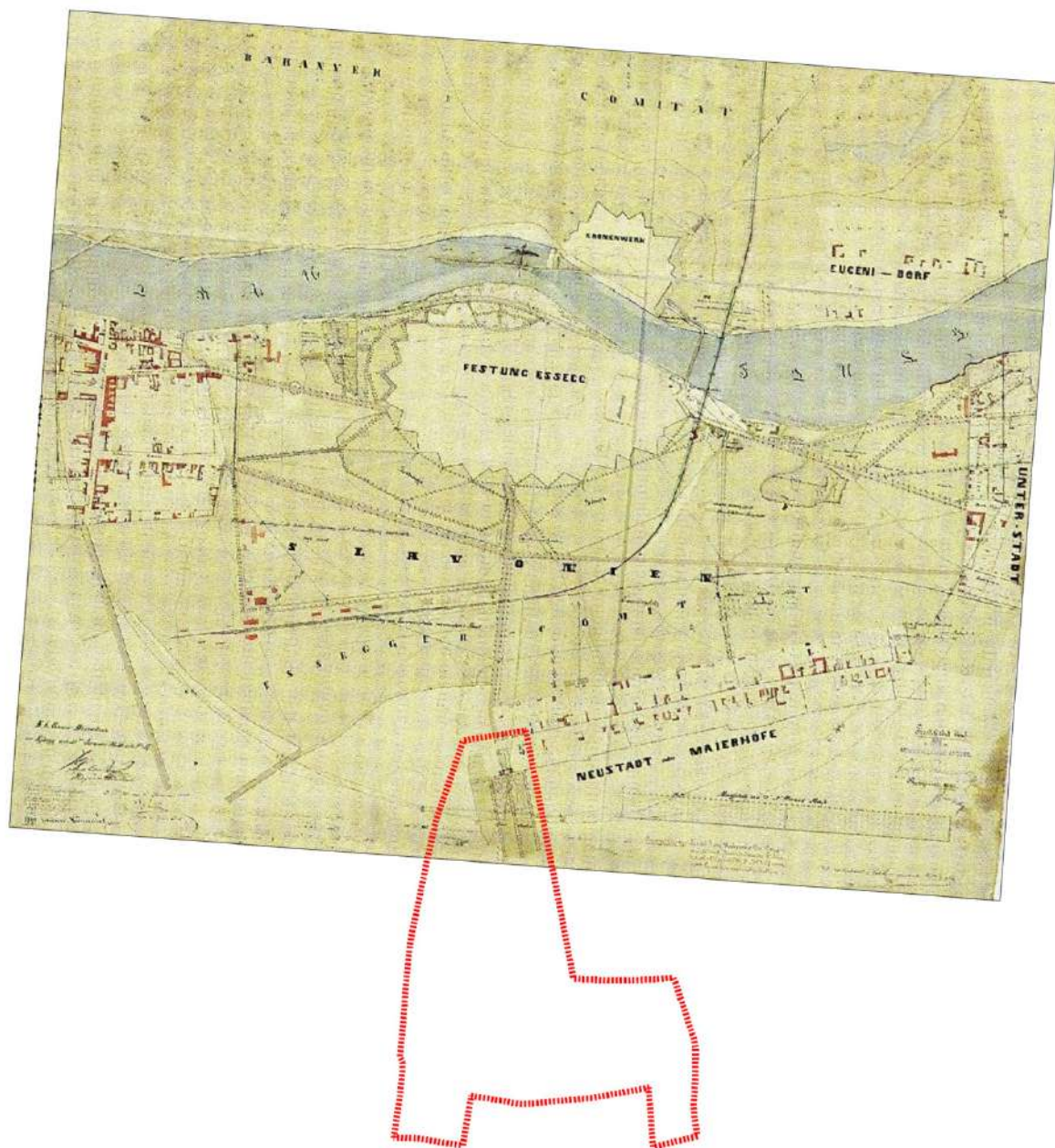
Na katastarskom planu „Novog grada“ iz 1788. godine prikazana je jedinstvena izgrađena zona (crveno uokvirena), bez označenih pojedinačnih građevina, koja se sastojala od Gornjeg i Donjeg sokaka (današnja Divaltova) i Gradskog vrta. Unutar Gradskog vrta ucrtani su glavni rubni drvoredi.



Katastarski plan Novog grada iz 1788 g. kat. br. 86

Slika 52. Katastarski plan "Novog grada", 1788. godine

Osnova Situacionog plana Osijeka nastala je 1856. godine, ali sadržaj je postupno mijenjan u razdoblju do 1892. godine. Na prostoru Gradskog vrta ucrtana je izgradnja nove glavne zgrade.

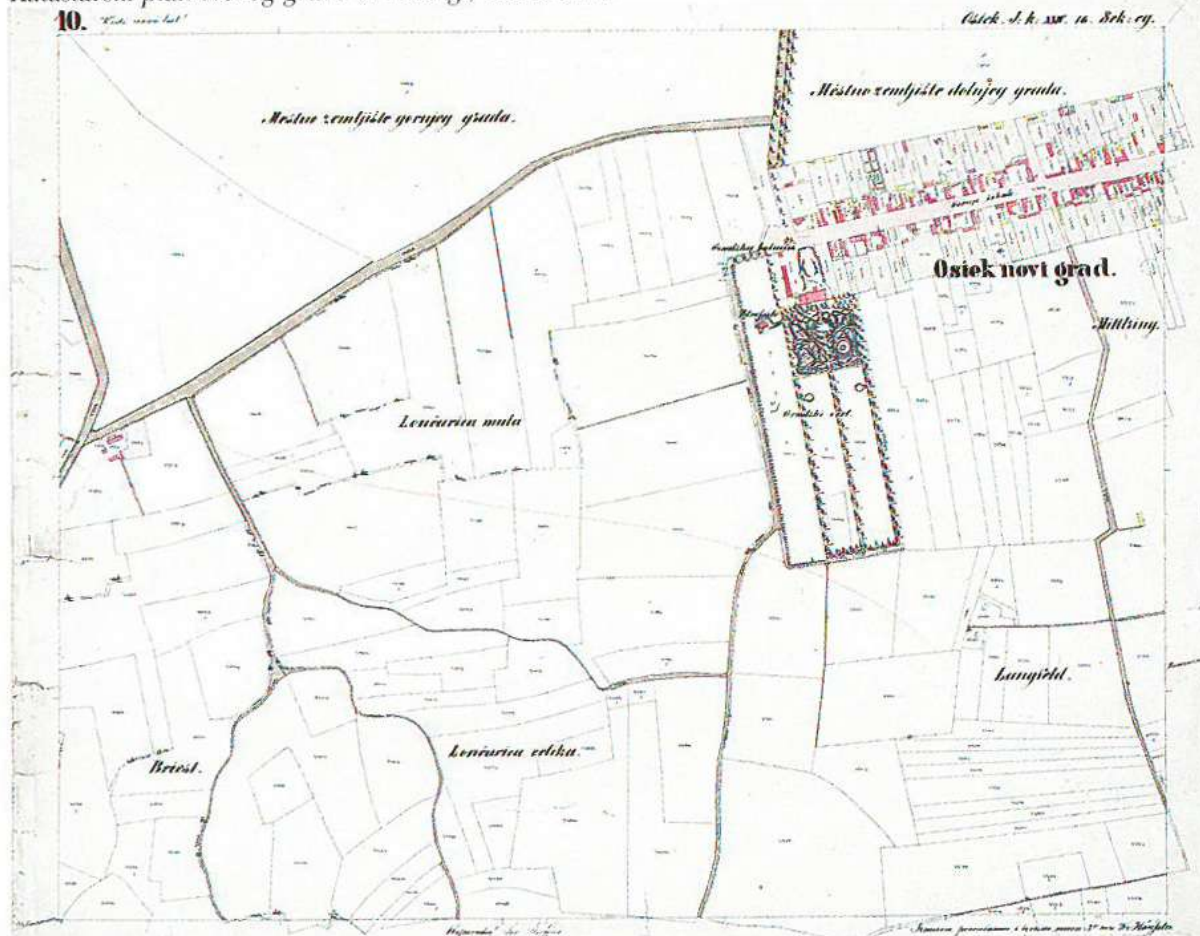


Slika 53. Situacioni plan Osijeka, 1856.-1892. godine

(Isprekidanom crvenom crtom prikazan je položaj Pilot projektom razmatranog područja.)

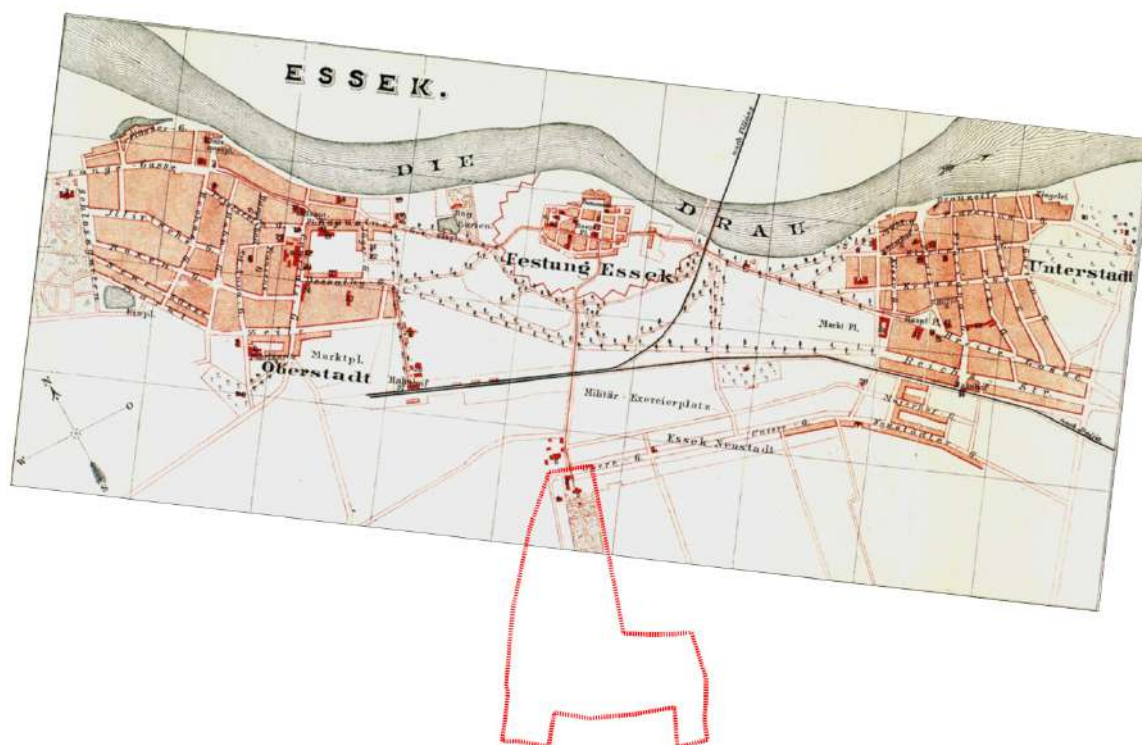
Katastarski plan „Novog grada“ dio je tzv. franciskanske izmjere – karte u mjerilu 1:2880, za gradove 1:1440 – u sklopu prve katastarske izmjere cjelokupne Austrijske carevine. Nadogradnje su obojane tamnijom ružičastom bojom.

Katastarski plan Novog grada iz 1863.g., kat. br. 109



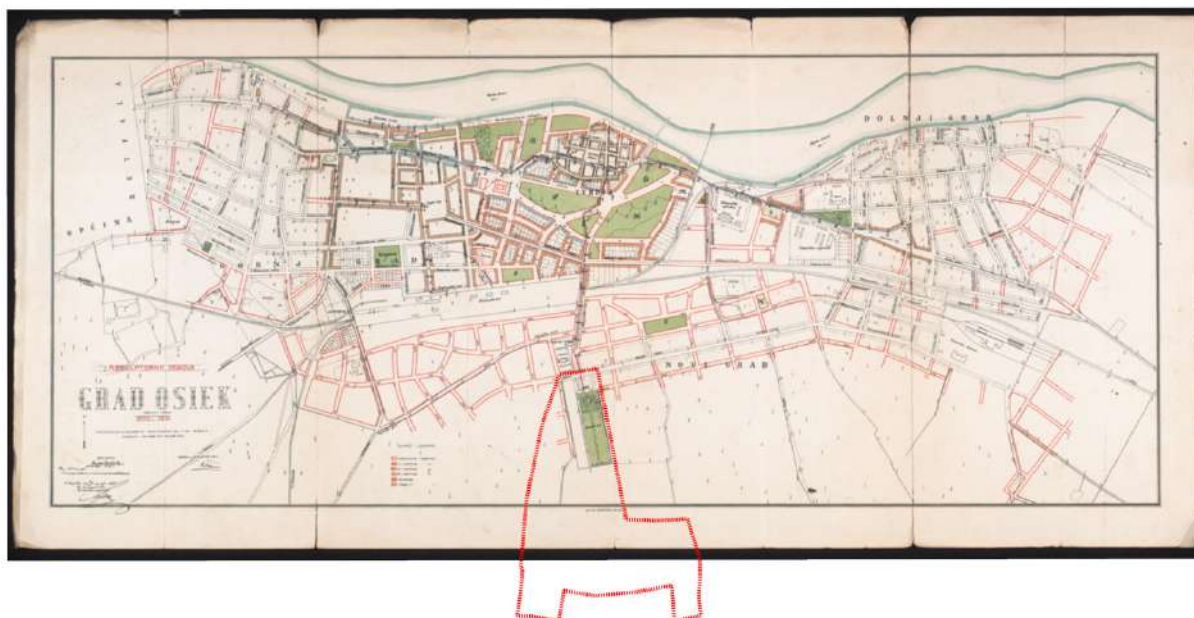
Slika 54. Katastarski plan "Novog grada", 1863. godine

Plan grada Osijeka iz 1893. godine tiskan je u sklopu putne priručne knjige, sa zornim prikazom sastavljenosti grada od tri jedinice, kolorirane: Festung Essek (današnja Tvrđa), Oberstadt (Gornji grad) i Unterstadt (Donji grad). Uz Essek Neustadt (Novi grad), koji nije koloriran.



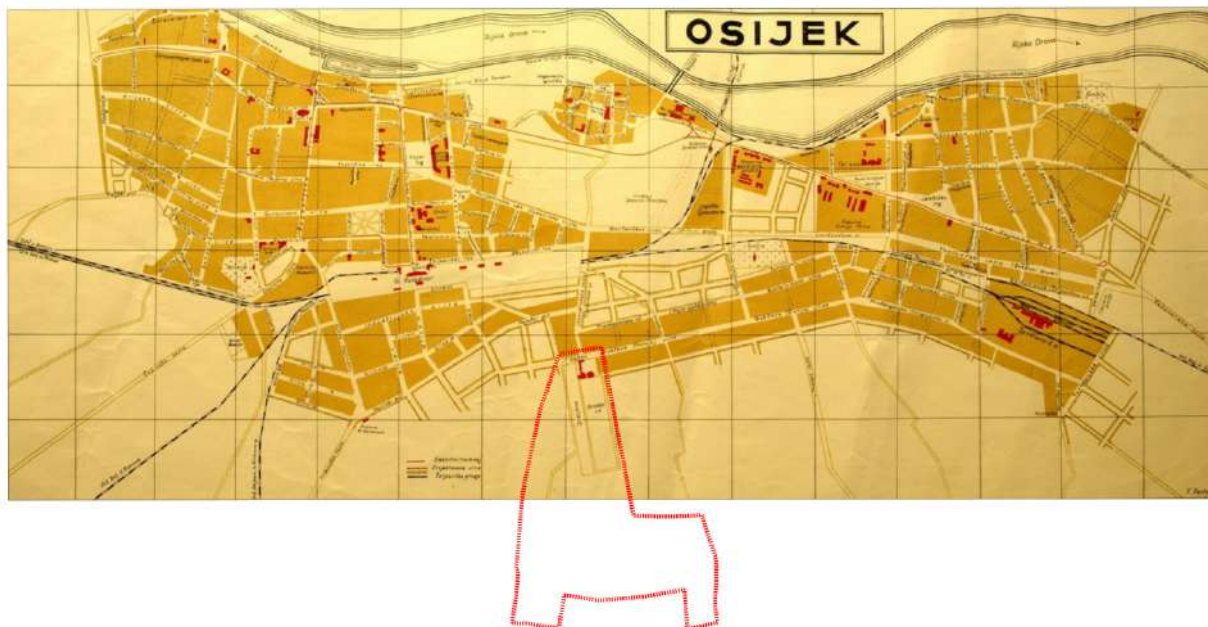
Slika 55. Plan grada, 1893. godine

Autor Regulatorne osnove iz 1912. godine bio je gradski građevni oficijal Skender Kovačević. Izrađena je u svrhu proširenja i urbanističkog povezivanja svih dijelova grada, temeljem odredbi Građevnog reda za gradove Osijek, Varaždin i Zemun u Kraljevini Hrvatskoj i Slavoniji iz 1900. godine. Nije realizirana zbog izbijanja 1. svjetskog rata, ali postavljene smjernice razvoja bile su polazište budućih urbanističkih planova.



Slika 56. Regulatorna osnova, 1912. godine

Plan grada iz 1922. godine obilježava koloriranost i čitkost. Pojedini još neizgrađeni dijelovi (Sjenjak, vojarne u Donjem gradu) označeni su shematski po uzoru na Regulatornu osnovu. 1925-26. godine srušene su tvrđavske zidine, potom i elektrificiran tramvaj, čime su povezani krajnji istočni i zapadni dijelovi grada. Ali za razliku od konjskog, električni tramvaj nije više vodio do Gradskog vrta u Novom gradu, niti je prolazio kroz Tvrdū.



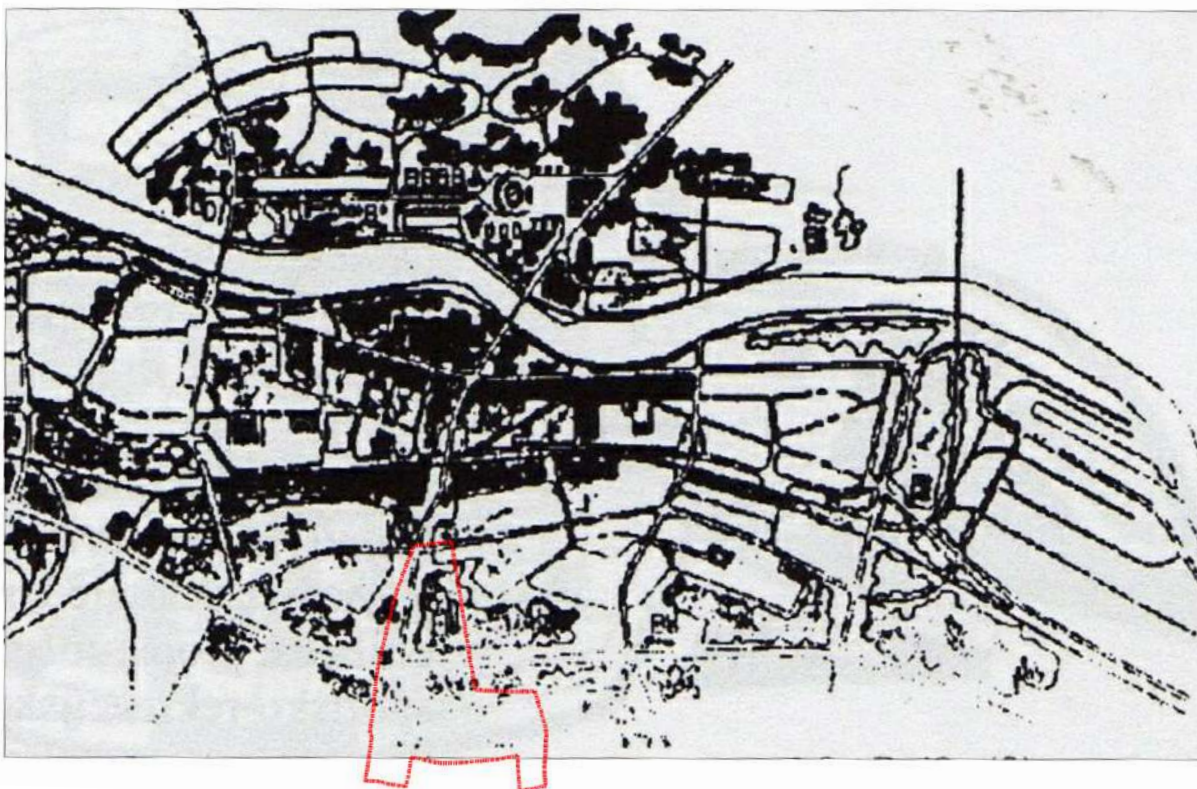
Slika 57. Plan grada, 1929. godine

Iza Regulatorne osnove iz 1934. godine stajao je Gradski građevni ured pod vodstvom ing. Ivana Faya. Prema Građevinskom zakonu iz 1931. godine svaki je grad morao sastaviti Uredajnu osnovu o regulaciji koja se sastojala od regulacijskog plana, uredbе o njegovom izvođenju i građevinskog pravilnika. Obuhvaćen je teritorij proširenja grada za više generacija (s predviđenom primjenom 30 do 50 godina), što se pokazalo neodgovarajućim stvarnim razvojnim mogućnostima i potrebama.



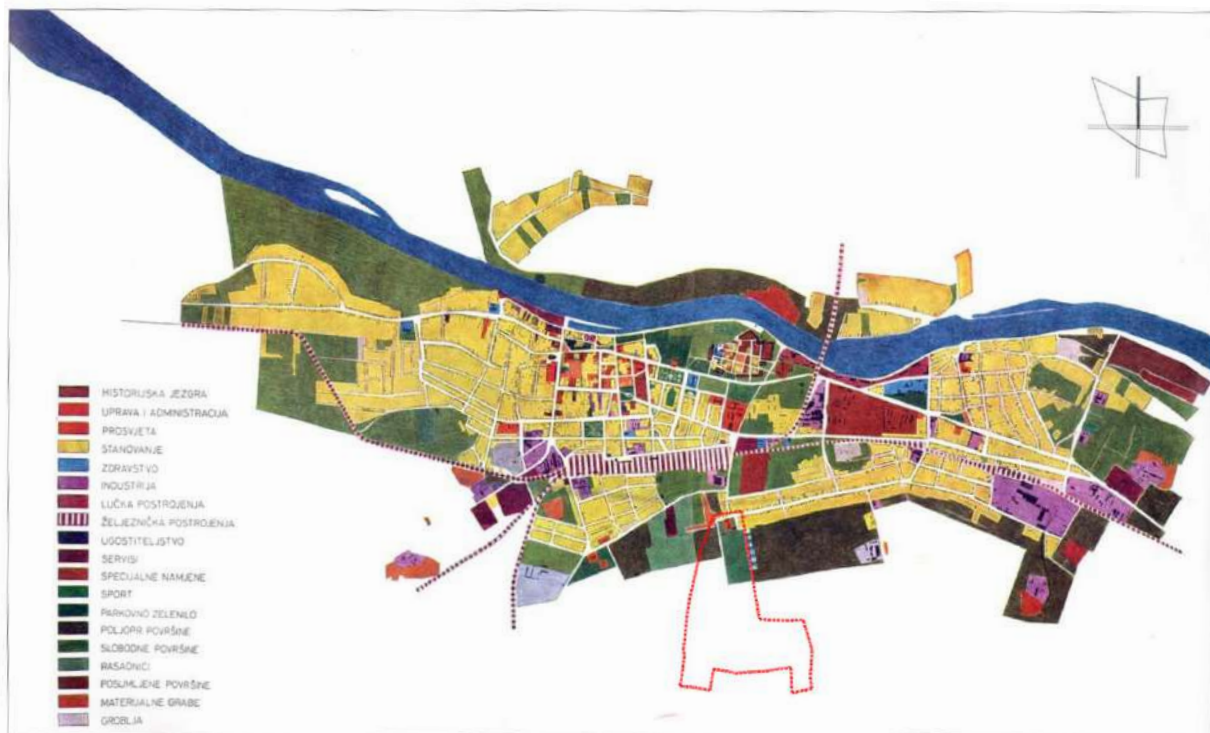
Slika 58. Regulatorna osnova, 1934. godine

Direktivna regulaciona osnova naručena je od zagrebačkog "Projekt-zavoda", izradu je vodio arhitekt Josip Seissel. Planom je po prvi put značajnije aktiviran za razvoj i prostor na lijevoj obali Drave, na kojem se predviđa veliki rekreacijski centar. Naglašena je ekološka komponenta, s kvalitetnim uklapanjem grada u okoliš: ovim planom Osijek premijerno postaje gradom parkova, sporta i zelenila.



Slika 59. Direktivna regulaciona osnova, 1947/48. godine

Urbanistički plan Osijeka izrađen je od strane Urbanističkog instituta Hrvatske pod vodstvom arhitekta Radovana Mišćevića. Završen je 1960. godine, a usvojen 1965. godine. I ovim su planom predimenzionirani planski pokazatelji, udvostručene površine građevinskog područja te broj stanovnika za planski period od 30 godina. Misao vodilja plana je zoning. Predviđa se proširenje na lijevu obalu Drave, s gradnjom u dva mikrorajona. Nastavlja se koncepcija Osijeka kao grada parkova, sporta i zelenila.

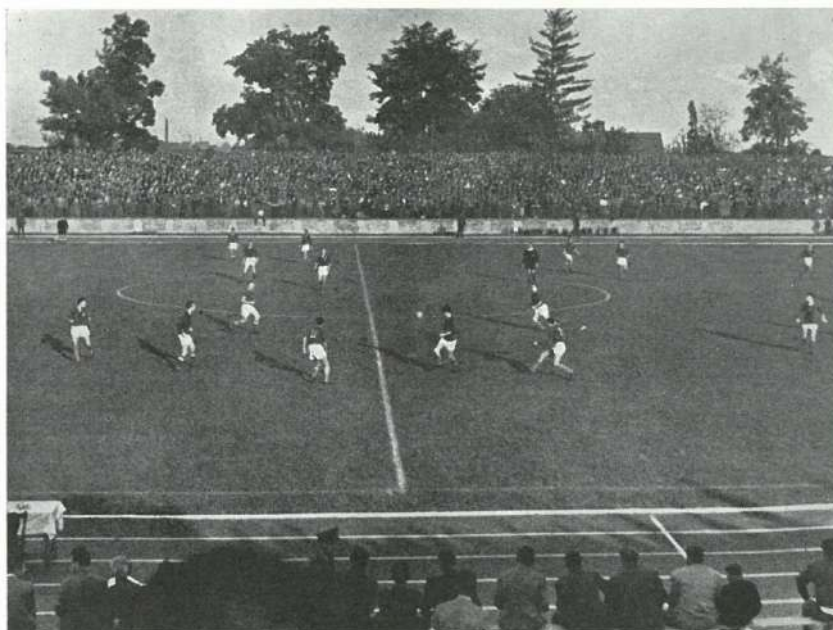


Slika 60. Urbanistički plan Osijeka, 1960. (1965.) godine



Slika 61. Urbanistički plan Osijeka, 1960. (1965.) godine

U to vrijeme (sve od 1958. godine) NK Osijek već igra svoje utakmice u Gradskom vrtu, koji je i kroz plansku dokumentaciju ovjeren za prenamjenu iz urbanog perivoja u "centralni fiskulturni park". Nakon 2. svjetskog rata historicistički vrt je, naime, uklonjen, skupa sa secesijskim zdencom, te je napravljena speedway staza, kao prvi oblik pretvorbe prostora u sportsko-rekreacijski.



Novi gradski stadion u centralnom fiskulturnom parku

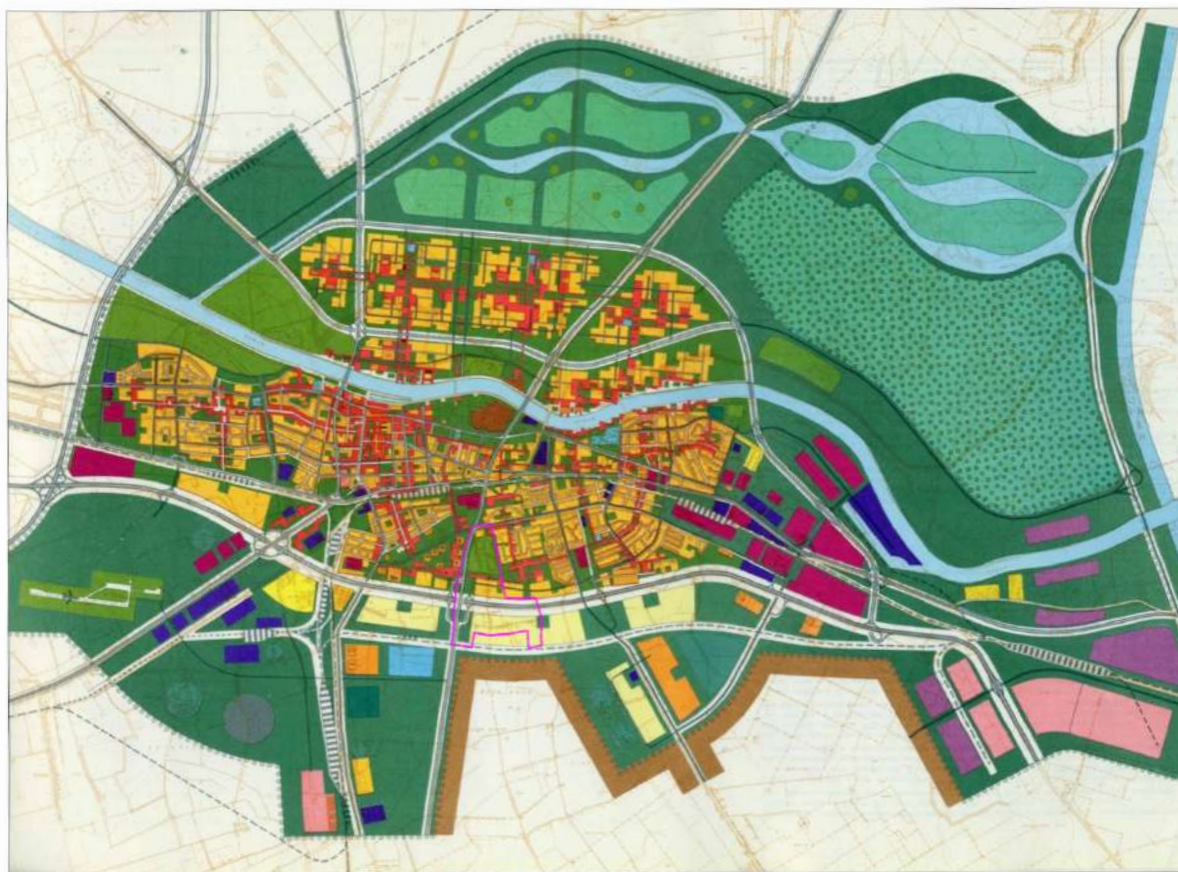
Slika 62. Novi gradski stadion u centralnom fiskulturnom parku

U predkonceptijskom dokumentu za izrazu sljedećeg GUP-a, koji će kroz koju godinu i uslijediti, nalazi se i znakovit fragment teksta, u kojem se eksplicira prisutnost "centralnog fiskulturnog parka" u južnom dijelu grada, i to kao "planski određene važne razvojne zone".

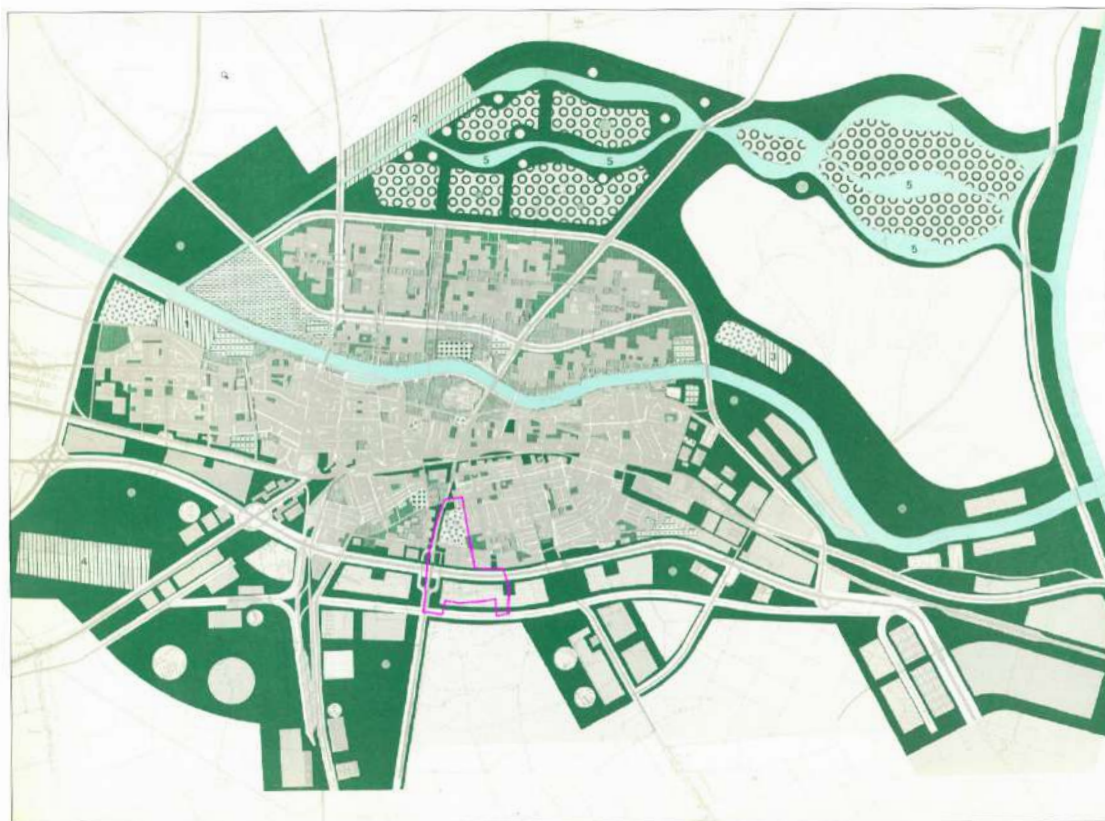
U južnim prostorima već su formirane ili planski određene važne razvojne zone kao što su agro-institutski kompleks, naselja Jug, centralni fiskulturni park, kompleks

Slika 63. Program i pretkonceptija GUP-a Osijek 2000 iz 1972. godine

GUP Osijek 2000 iz 1975. godine također je izrađen od strane Urbanističkog instituta Hrvatske pod vodstvom arhitekta Radovana Miščevića. Kao plan koji je trebao odgovoriti na pitanje kako bi Osijek trebao izgledati do kraja milenija, s planskim periodom od 25 godina, po definiciji se radilo o projekcijskom optimizmu i u tome nerealnim demografskim i ekonomskim procjenama. Predviđao je grad za 200.000 stanovnika. Na području Gradskog vrta planiran je "centar za sportske manifestacije", kao dio široke mreže sportsko-rekreacijskih i zelenih sadržaja (s naglaskom na lijevoj obali Drave).

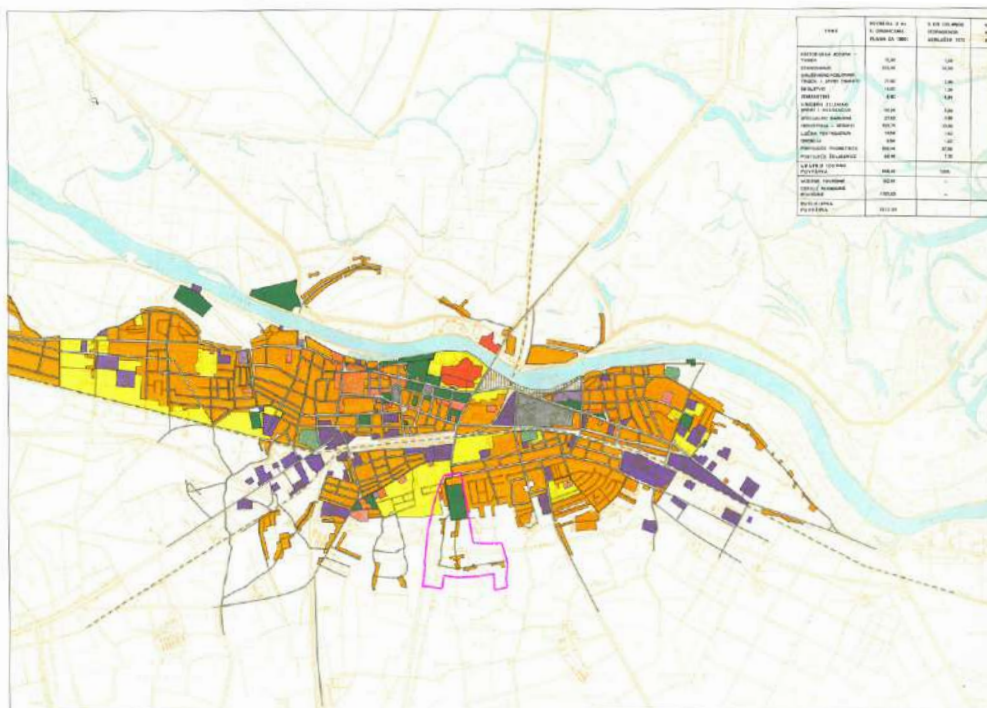


Slika 64. GUP Osijek 2000, 1975. godine - Karta namjene



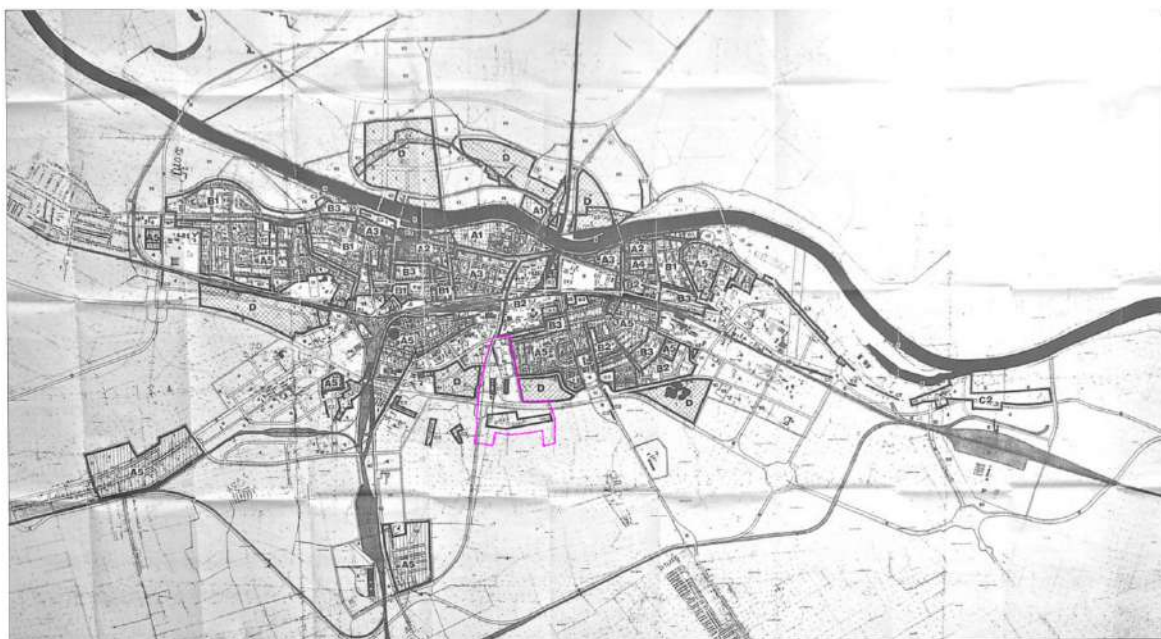
Slika 65. GUP Osijek 2000, 1975. godine - zelene, sportske i rekreacione površine

Ovaj je GUP sadržavao u prilogima i prikaz kojim je po prvi puta evidentirana kroz planove zatečena stambena gradnja na kontaktnom području stadiona, pa i u sklopu "centralnog fiskulturnog parka", odnosno "centra za sportske manifestacije".



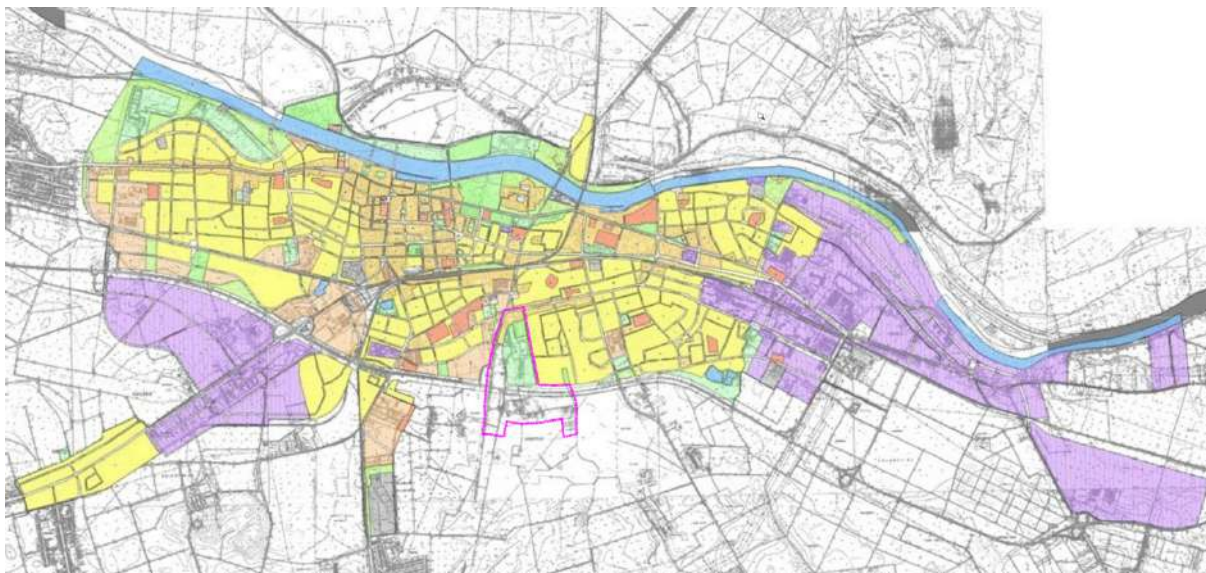
Slika 66. GUP Osijek 2000, 1975. godine - Postojeće stanje

GUP Osijek 2015 izrađen je 1988. godine od strane Urbanističkog instituta Hrvatske pod vodstvom arhitekta Vlatka Dusparića. Prekodravski apetiti su smanjeni, no i dalje značajni i nerealni, kao i planirane radne zone. Posebno se apostrofira bolja povezanost dviju obala Drave i jugozapadni smjer razvoja prema Čepinu. Na prostoru Gradskog vrta i kontaktnog područja plan predviđa zone potrebne sanacije u međuvremenu nikle neplanske stambene gradnje, kroz kategorije "sanacije bez širenja" i "sanacije do preseljenja".



Slika 67. GUP Osijek 2015, 1988. godine

GUP grada Osijeka iz 2006. godine izrađen je od strane Zavoda za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek, pod vodstvom arhitekta Vlatka Dusparića. Iako su za potrebe izrade izrađene dvije prostorne i urbanističke studije razvoja grada, ovaj plan nije donio značajnije pomake u promišljanju grada. Ne predviđa se više širenje grada na lijevu obalu Drave – čak je i postojeća gradnja ostala izvan obuhvata GUP-a, regulirana tek PPUG-om. Plan na području Gradskog vrta zadržava tradiciju planiranja sporta i rekreacije kao planski određene važne razvojne zone. Primjetno je da prostor južno od južne obilaznice, premda već decenijama pod pritiskom gradnje, nije uvršten uopće u obuhvat GUP-a.



Slika 68. GUP grada Osijeka, 2006. godine

4.2. VAŽEĆA PROSTORNOPLANSKA DOKUMENTACIJA

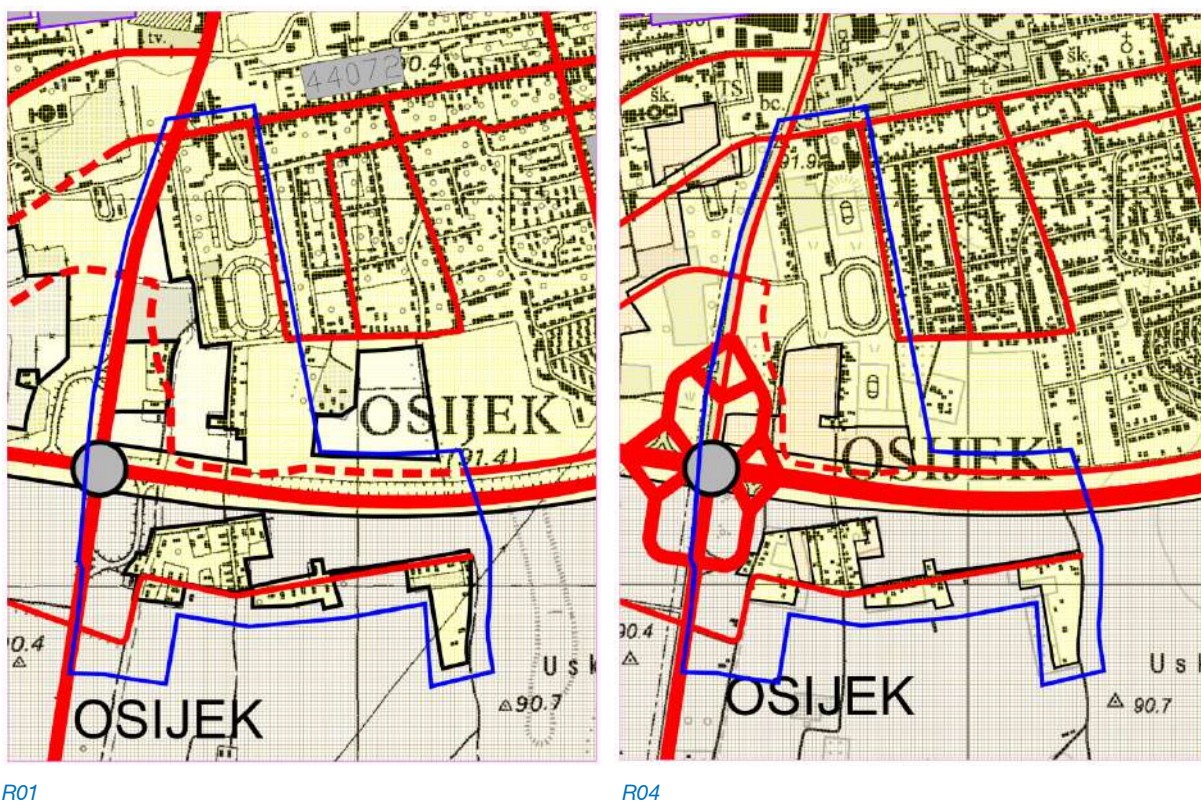
4.2.1. Prostorni plan uređenja Grada Osijeka

Zahvati u prostoru u metodologijom promatranom obuhvatu provode se temeljem Prostornog plan uređenja Grada Osijeka, ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispravak, 12/10 i 12/12), Generalnog urbanističkog plan grada Osijeka, ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 5/06, 12/06-ispravak, 1/07-ispravak, 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispravak, 4/13-ispravak, 7/14, 11/15, 5/16-ispravak i 2/17) i Detaljnog plana uređenja kompleksa "Gradski vrt" u Osijeku ("Službeni glasnik" Grada Osijeka broj 6/02, 3/04).

Na izvodima iz kartografskih prikaza prostornih planova, radi lakšeg praćenja, dodan je obuhvat koji se ovom metodologijom razmatra kao zatvorena puna linija plave ili crvene boje. Ovisno o sadržaju kartografskog prikaza korištena je boja koja se bolje uočava.

Namjena površina:

- R01 - osnovnim PPU Grada Osijeka iz 2005. godine definirane su granice građevinskih područja koja su razgraničena na izgrađene i neizgrađene dijelove.
- R02 - izmjena i dopune PPU Grada Osijeka iz 2009. godine (prve izmjene i dopune) sav prostor građevinskog područja unutar metodologijom razmatranog obuhvata prikazuje kao izgrađene.
- R03 - drugim izmjenama i dopunama PPU Grada Osijeka iz 2010. godine nije mijenjeno ništa u metodologijom promatranom obuhvatu,
- R04 - trećim izmjenama i dopunama PPU Grada Osijeka iz 2012. godine se građevinska područja ponovno razgraničava na izgrađene i neizgrađene dijelove, a unutar metodologijom razmatranog obuhvata evidentira se izgrađeni čvor u dva nivoa: spoj južne obilaznice (D2) i ceste okomite na nju (D518 koja sjeverno od D2 prelazi u nerazvrstanu gradsku cestu). Zbog karaktera južne obilaznice grada kao brze četverotračne ceste, PPU predviđa se izgradnja interne prometnice kao zapadnog dijela odnosno produžetka postojeće gradske ulice (Kninska ulica) koja se uz petlju južne obilaznice spaja na sustav gradskih ulica. Detaljniji položaj u prostoru te prometnice utvrđen je u Detaljnom planu uređenja kompleksa Gradski vrt, što će biti prikazano u nastavku.

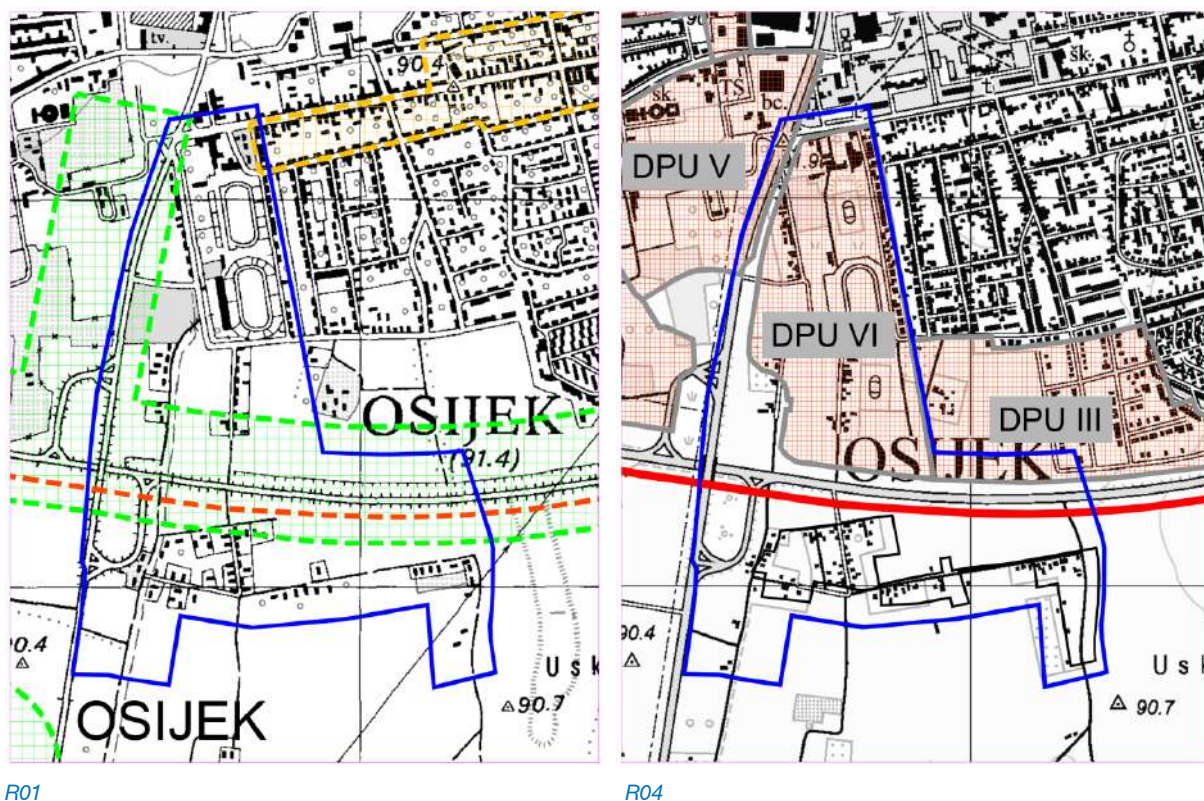


Slika 69. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Osijeka – kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina (osnovni plan-R01 i 3. izmjene i dopune plana-R04)

U metodologijom promatranom obuhvatu PPU Grada Osijeka evidentirana je važnija postojeća te planirana nova infrastruktura: prometnice, koje se vide i na kartografskom prikazu namjene površina, magistralni plinovod, 35 kV dalekovod, kabelski 110 kV dalekovod, magistralni vodovod, glavni odvodni kanal otpadnih voda svi u koridoru prometnice - južne obilaznice grada koja je razvrstana kao državna cesta D2. Osim navedenog u južnom dijelu obuhvata evidentiran je i postojeći kanal detaljne kanalske mreže. Infrastruktura prikazana u osnovnom planu kroz izmjene i dopune u metodologijom promatranom obuhvatu nije mijenjana. (Smatrano je da bi prikazivanje svake od karata infrastrukture bilo prede-taljno, pa su samo dane opisno.)

Kartografski prikazi područja primjene planskih mjera zaštite

- R01 – na kartografskom prikazu planskih mjera zaštite osnovnog PPU Grada Osijeka prikazani su obuhvati planova užih područja čija izrada se planira ali nisu evidentirani postojeći planovi užih područja (DPU Gradski vrt u to vrijeme je već u primjeni).
- R02 - prvom izmjenom i dopunom PPU Grada Osijeka iz 2009. godine neznatno se mijenja obuhvat GUP-a ali ne unutar metodologijom promatranog obuhvata i po prvi puta se u PPU Grada eviden-tiraju postojeći planovi užih područja među kojima je i DPU Gradski vrt.
- R03 – ne mijenja predmetni kartografski prikaz.
- R04 – trećim izmjenama i dopunama PPU Grada Osijeka iz 2012. godine na kartografskom prikazu broj 3.2.2. Područja primjene planskih mjera zaštite potvrđuje se postojanje DPU-a Gradski vrt.



Slika 70. Izvod iz Prostornog plana uređenja Grada Osijeka – kartografski prikaz broj 3.2.2. Planske mjere zaštite (osnovni plan-R01 i 3. izmjene i dopune plana-R04)

Izmjene i dopune PPU Grada Osijeka iz 2012. godine (R04) na kartografskom prikazu područja posebnih ograničenja u korištenju prostor uz glavne cestovne pravce evidentira kao prostor ugrožen bukom.

Odredbama za provedbu PPU Grada Osijeka definirani su oblik i veličina građevne čestice te mogućnosti i uvjeti gradnje na njima za područja izvan obuhvata GUP-a što će se primjenjivati na dijelove građevinskog područja metodologijom razmatranog prostora južno od (ispod) Južne obilaznice odnosno državne ceste D2.

Razmještaj društvenih djelatnosti koje doprinose višoj rangiranosti u sustavu središnjih naselja u odredbama za provedbu PPUG-a je razdjeljen po naseljima, gdje se metodologijom razmatrani obuhvat „utopio“ unutar samog naselja Osijek. Ista stvar je i s razmještajem sportskih građevina (jedinica) po naseljima od kojih na samo naselje Osijeka s Nemetinom otpada cca 67% svih građevina (planiranih i postojećih) na području Grada.

4.2.2. Generalni urbanistički plan grada Osijeka

Sjeverni dio metodologijom promatranog obuhvata nalazi se u obuhvatu GUP-a Osijek. Generalni urbanistički plan grada Osijeka („Službeni glasnik” Grada Osijeka – broj 5/06, 12/06-ispravak, 1/07-ispravak, 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispravak, 4/13-ispravak, 7/14, 11/15, 5/16-ispravak i 2/17) donesen samo godinu dana nakon PPU Grada Osijeka koji je tada predstavljao plan „nove“ generacije, detaljnije određuje namjenu prostora unutar građevinskog područja naselja Osijek.

Sjeverni dio metodologijom razmatranog obuhvata GUP-om je razgraničen na: mješovitu namjenu (M) u sjeverozapadnom rubnom dijelu, sportsko-rekreacijsku namjenu (R) i javne zelene površine (Z1).

U mješovitoj namjeni moguće je graditi stambene, višenamjenske, javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreacijske i pomoćne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i javne garaže. Na

površinama sportsko-rekreacijske namjene omogućena je gradnja svih građevina te namjene kao i svih građevina koje tu namjenu upotpunjuju, dok su površine označene kao Z1 rezervirane za javni park.

PPU Grada Osijeka donesen je temeljem Zakona o prostornom uređenju iz 1994. godine (stari Zakon) kojim je generalni urbanistički plan definiran kao plan koji se obavezno donosi za naselja u kojima je sjedište županija, Grad Zagreb te druga naselja koja imaju više od 15.000 stanovnika. Isti stari Zakon propisao je da se granice područja za koji se donosi generalni urbanistički plan utvrđuju u prostornom planu uređenja općine odnosno grada. Slijedom navedenog granica obuhvata GUP-a utvrđena je u PPU Grada Osijeka.

2007. godine stupanjem na snagu Zakona o prostornom uređenju i gradnji kategorija generalnog urbanističkog plana je ukinuta. Doneseni generalni urbanistički planovi ostaju na snazi do donošenja nove generacije prostornih planova.

1. siječnja 2014. godine stupa na snagu Zakon o prostornom uređenju koji generalni urbanistički plan ponovno uvodi kao prostornoplansku kategoriju. Generalni urbanistički plan, prema važećem Zakonu, donosi se obavezno za građevinsko područje naselja i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja središnjeg naselja velikog grada. Obuhvat generalnog urbanističkog plana utvrđuje se u prostornom planu uređenja grada.

Prema navedenom može se zaključiti da obuhvat GUP-a grada Osijeka koji ne obuhvaća prostore južno od južne obilaznice (čiji dio je u metodologijom promatranom obuhvatu), nije utvrđen u skladu s važećim Zakonom, što bi bilo neophodno hitno učiniti.

Od donošenja 2006. godine do danas osnovni GUP (R01) je mijenjan 6 puta: 2010., 2011., 2012., 2014., 2015. i 2017. godine.

Promjene na kartografskom prikazu Korištenje i namjena površina u metodologijom promatranom obuhvatu:

- R01 - mješovita namjena u sjeverozapadnom dijelu, ostalo sport i rekreacija, te zelene površine R02
- R02 - 2010. godine u sklopu mješovite namjene evidentira se postojeći prostor socijalne namjene (D2), Centar za pružanje usluga u zajednici
- R03 - ciljanim izmjenama iz 2011. godine kroz odredbe za provođenje omogućuje se gradnja sportsko-rekreacijskih sadržaja na površinama javne namjene (nema izmjena na kartografskim prikazima)
- R04 - 2012. godine dolazi do promjene na kartografskom prikazu namjene: nestaju javne zelene površine u korist površina sporta i rekreacije.
- R05 - izmjene iz 2014. godine mijenjale su samo odredbe za provođenje, što ne utječe na metodologijom razmatrani obuhvat
- R06 - a izmjene iz 2015. godine iako sveobuhvatne, nisu donijele promjene u metodologijom promatranom obuhvatu.
- R07 - značajnije izmjene u promatranom obuhvatu događaju se 2017. godine: uvode se površine mješovite namjene koje zadiru kroz dugi niz godina čuvanu površinu za sportsko-rekreacijske sadržaje, ponovno se uvodi javna zelena površina, te gotovo na nivou detaljnog plana razrađuju namjene u sjevernom dijelu obuhvata.

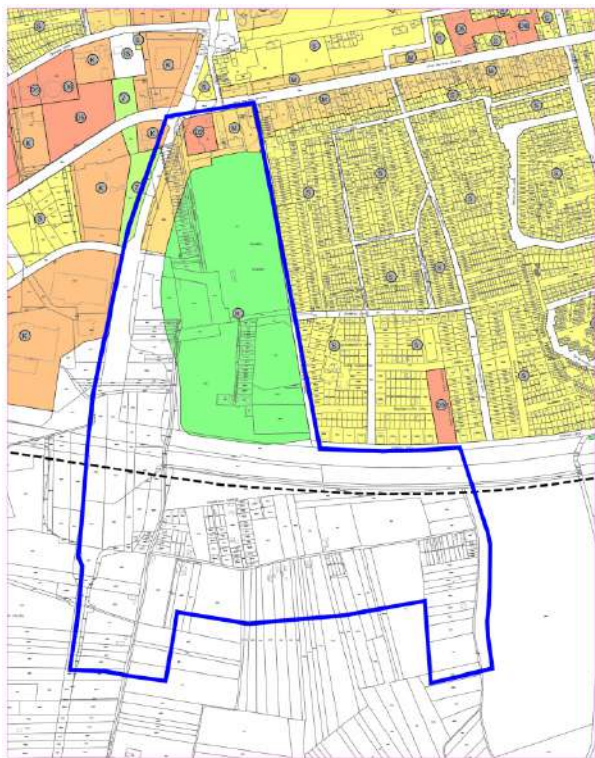
Osnovni GUP (R01) u promatranom prostoru evidentira postojeću i planira novu osnovnu infrastrukturu. Na kartografskom prikazu prometnica, Divaltovu i Trpimirovu ulicu evidentira kao glavne gradske ulice, dok ostale cestovne prometnice tretira kao sabirne ili ostale važnije ulice i kroz sve izmjene i dopune GUP-a ovaj kartografski prikaz se u promatranom obuhvatu ne mijenja. Tek u šestim izmjenama i dopunama GUP-a (R07), prometna infrastruktura se prilagođava novoutvrđenoj namjeni, formiranjem tri slijepe ulice, pri čemu se nije vodilo računa o obvezi usklađenosti GUP-a Osijeka s PPU Grada Osijeka odnosno nije poštivano načelo vertikalne integracije propisano Zakonom.

Infrastruktura je značajnije izmjene pretrpjela isto tako tek u posljednjim (šestim) izmjenama i dopunama GUP-a Osijeka (R07).

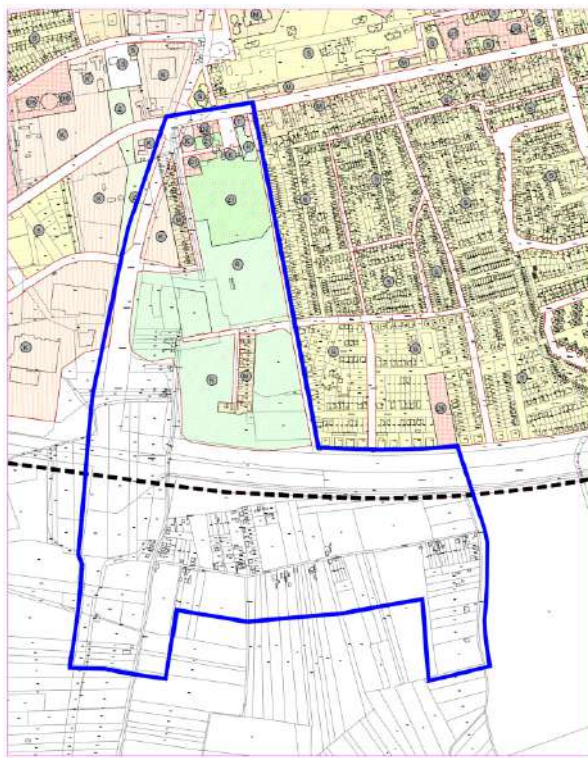
Prostor je osnovnim GUP-om (R01) planirano opskrbiti plinom. U posljednjim izmjenama i dopuna GUP-a (R07) iz neobjašnjivih razloga se izgubio sav razvod plinske mreže.

Prostor je osnovnim GUP-om (R01) planirano opskrbiti vodom. Vodoopskrba je posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a (R07) prilagođena novoj namjeni.

U prostor je osnovnim GUP-om (R01) planirano izgraditi odvodnu mrežu koja je posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a (R07) neznatno prilagođena novoj namjeni.



R04



R07

Slika 71. Izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka – kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena prostora (3. izmjene i dopune-R04 i 6. (posljednje) izmjene i dopune – R07)

U metodologijom razmatranom obuhvatu, na kartografskom prikazu broj 4.1.1. Područja posebnih uvjeta korištenja GUP-a, kao graditeljska baština evidentirane su dvije civilne građevine: Divaltova 2a-streljana i Divaltova 4-plesna dvorana. U sjevernom dijelu obuhvata nalazi se arheološki lokalitet Mursa kao prapovijesni, antički i srednjovjekovni arheološki lokalitet. Ovaj kartografski prikaz u metodologijom promatranom obuhvatu nije mijenjan niti u jednoj od izmjena i dopuna GUP-a.

Međutim, stvarno stanje na terenu je da streljana više ne postoji. Do danas se zadržala samo ulazna zgrada koja je kao i zgrada plesne dvorane devastirana tijekom Domovinskog rata i dugim nizom godina nekorištenja nakon njega. Nakon dugogodišnjeg premišljanja o namjeni ove dvije zgrade, plesna dvorana je konačno obnovljena i uređena u zgradu ugostiteljske namjene-restoran, dok je ulazna zgrada streljane za sada sanirana i u funkciji pomoćnog objekta restorana.

Nakon donošenja posljednjih izmjena i dopuna GUP-a kao pojedinačna građevina zaštićen je ogradni zid s domoljubnom parolom na jugoistočnom rubu infrastrukturnog koridora raskrižja Divaltove i Trpimirove ulice koji nije registriran u GUP-u.

Na kartografski prikaz broj 4.2.1. Uvjeti za korištenje, uređenje zemljišta i sanacija, osnovnog GUP-a (R01), uz postojeće glavne prometnice u obuhvatu evidentiran je prostor ugrožen bukom, planirano je ozelenjavanje i preparcelacija, što je dijelom samo oblikovno promijenjeno tek posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a (R07).

Osnovnim GUP-om je na kartografskom prikazu broj 4.2.2. Područja primjene planskih mjera zaštite evidentirano postojanje detaljnog plana uređenja, te zahvati za koje je obavezna izrada studije utjecaja na okoliš što je u vrijeme izrade GUP-a bio obavezan sadržaj prostornih planova, a na gotovo cijelom prostoru predviđena je nova gradnja. U posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a (R07) evidentira se postojeći DPU kao DPU VI za koji se planira stavljanje izvan snage, te izrada novog UPU kao UPU 10 u istom obuhvatu trenutno postojećeg DPU-a.

Na kartografskom prikazu broj 4.3.1. osnovnog GUP-a (R01) u metodologijom promatranom području predviđa se nova gradnja dok se posljednjim izmjenama i dopunama (R07) evidentiraju i dijelovi postojeće gradnje kao „pretežito dovršeni dijelovi grada“.

Način gradnje na površinama mješovite namjene prema kartografskom prikazu broj 4.3.2. Način gradnje, osnovnog GUP-u (R01) dopušta gradnju višestambenih objekata sa max. 6 nadzemnih etaža, max. gustoćom stanovanja 500 (broj stanovnika u odnosu na površinu građevnih čestica namijenjenih stambenoj izgradnji) i gustoćom izgrađenosti u zoni poslovne namjene 0,4 (odnos zbroja pojedinačnih koeficijenata izgrađenosti i zbroja građevnih čestica).

Već u prvim izmjenama GUP-a (R02), način gradnje u obuhvatu se mijenja na način da je dopuštena gradnja višestambenih objekata visine 4-6 nadzemnih etaža s istom gustoćom stanovanja, te planira (omogućuje) gradnja 4 „vertikale“ koje predstavljaju poslovne odnosno ugostiteljsko-turističke zgrade visine do 20 etaža.

Ciljanim izmjenama iz 2011. godine (R03) ne mijenja se ovaj kartografski prikaz ali se odredbama za provođenje omogućuje gradnja sportsko-rekreacijskih sadržaja na površinama javne namjene.

Izmjene iz 2012. godine (R04), iako su bile sveobuhvatne nisu donijele promjene u promatranom prostoru osim nelogičnosti ili nedosljednosti u izmjenama odnosno neusklađenosti grafičkog i tekstualnog dijela plana: na kartografskom prikazu namjene površina je uz Trpimirovu ulicu zadržana mješovita namjena i mogućnost gradnje tzv. „vertikala“ poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene dok Odredbe za provedbu navode da su: „vertikale planirane u poslovnoj namjeni“.

Posljednja izmjena i dopuna GUP-a (R07) popravljaju ovu nelogičnost utvrđujući poslovnu (K) namjenu u zapadnom i sjevernom dijelu u kojima planira „vertikale“ poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene visine do 20 etaža. U mješovitoj namjeni (M) dopuštena je izgradnja samo obiteljskih zgrada visine do max. 3 nadzemne etaže s gustoćom stanovanja od 150 stanovnika /ha.

Grad Osijek, mada to ne navodi eksplicitno, prepoznaje konflikt u prostoru i pokreće izmjene i dopune GUP-a koje su usvojene početkom 2017. godine, gdje su izmijenjeni svi kartografski prikazi. Ovom izmjenom i dopunom GUP-a nije uvažena PPUG-om planirana važnija nerazvrstana cesta u zapadnom dijelu metodologijom razmatranog obuhvata. Na taj način je dobiven GUP koji nije usklađen s planom šireg područja, koji uz to na području Gradskog vrta planira 3 slijepe ulice u rangu „važnijih ostalih ulica“.

Posljednjom izmjenom GUP-a omogućeno je stavljanje izvan snage DPU-a, te izrada novog UPU-a u obuhvatu sada još važećeg DPU-a. Ali, naravno, nisu dane smjernice za izradu UPU-a.

4.2.3. Detaljni plan uređenja kompleksa Gradski vrt Osijek

Detaljni plan uređenja je donesen 2002. godine, a sveobuhvatne izmjene pretrpio je 2004. godine. Sadržajno je izrađen kao plan “nove” generacije ali na postavkama “starog” PPU (bivše) Općine Osijek i “starog” GUP-a Osijeka, te nagrađenog idejno-urbanističkog natječajnog rješenja.

DPU evidentira i uvažava postojeće (legalno izgrađene) sadržaje kojima omogućava rekonstrukciju u svrhu unapređenja poslovanja (plesna dvorana, streljište, bazeni, restoran, nogometni stadion). U središnjem dijelu te na prostoru tada postojeće speedway staze planirano je urediti zelene površine, uz Trpimirovu ulicu kao jednu od glavnih gradskih prometnica i prostor ugrožen bukom predviđena je gospodarska (pretežito uslužna) namjena, dok je preostali prostor planiran za sport i rekreaciju, te potrebnu infrastrukturu.

U gospodarskoj namjeni, što će se vidjeti na izvodima iz DPU-a, planira se izgradnja 5 tornjeva svaki s maksimalno 13 etaža ugostiteljsko-turističke namjene, čija realizacija postaje upitna donošenjem GUP-a koji ih u tom prostoru planira samo 4. Tornjevi, u DPU-u ravnomjerno raspoređeni uz Trpimirovu ulicu, više nisu na istim položajima kao u GUP-u.

DPU-om su jasno razgraničene površine postojeće stambene izgradnje kao površine za sanaciju, promjenu stanja, odnosno uklanjanje. Utvrđene su glavne pješačke, kolno-pješačke odnosno zelene površine.



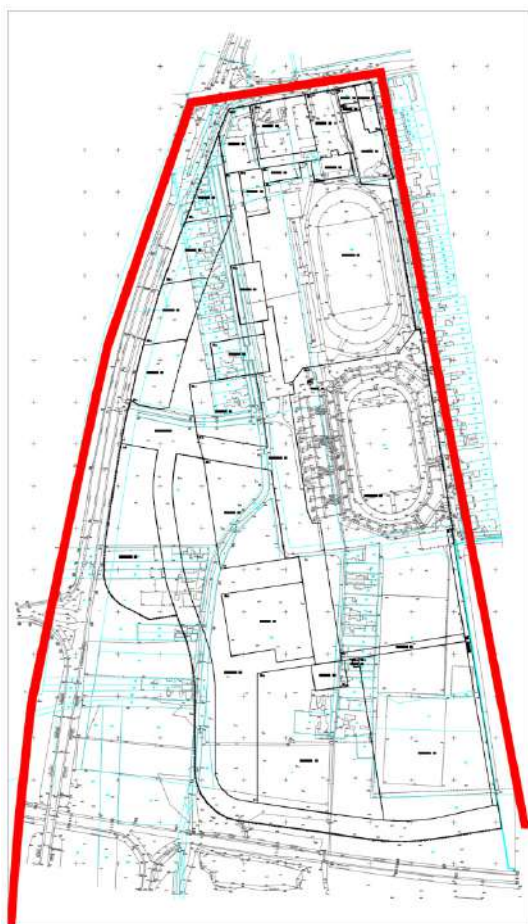
Slika 72. Izvod iz Detaljnog plana uređenja kompleksa Gradski vrt – kartografski prikaz broj 1. Detaljna namjena površina – R02



Slika 73. Izvod iz Detaljnog plana uređenja kompleksa Gradski vrt – kartografski prikaz broj 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – R02

Dio DPU-a je realiziran: izgrađena je sportska dvorana s pripadajućim prilaznim prometnicama i površinom za promet u mirovanju, a plesna dvorana, zgrada u potpunosti devastirana u Domovinskom ratu, rekonstruirana je u restoran. Za realizaciju preostalih DPU-om planiranih sadržaja ponestaje sredstava zbog postojeće stambene izgradnje.

Zbog postojanja DPU-a planovi šireg obuhvata nisu se pretjerano bavili ovim područjem osim što je već u prvim izmjenama GUP-a evidentirana društvena (socijalna) namjena u sjevernom dijelu. U društvenoj namjeni GUP-om je dopuštena izgradnja javnih i društvenih zgrada, sportsko-rekreacijskih, javnih i zelenih površina, uslijed čega DPU koji na tom prostoru planira vrt, nije u suprotnosti s GUP-om, tim više što niti jednom izmjenom i dopunom GUP-a nisu dane smjernice za izradu DPU-a, niti UPU-a koji se na tom prostoru planira raditi prema posljednim izmjenama GUP-a. Čak niti nakon te posljednje izmjene GUP-a, koja detaljira namjenu u sjevernom dijelu obuhvata i planira mješovitu namjenu unutar sportsko-rekreacijske, DPU koji planira samo rekreacijsku namjenu, nije u suprotnosti s GUP-om iz ranije navedenih razloga. (GUP-om je propisano da se na površinama mješovite namjene mogu graditi i utvrđivati prostori za: stambene, višenamjenske, javne i društvene zgrade, gospodarske građevine, sportsko-rekreacijske građevine, pomoćne zgrade, javne garaže i javne i zaštitne zelene površine, a DPU je odabrao i utvrdio jednu od mogućih namjena.)



Slika 74. Izvod iz Detaljnog plana uređenja kompleksa Gradski vrt – kartografski prikaz broj 4A. Plan parcelacije

Od donošenja DPU-a do danas proteklo je 15 godina tijekom kojih nije pronađen adekvatan modus privođenja namjeni prostora u obuhvatu DPU-a. Od stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama proteklo je gotovo 5 godina. Unatoč njegovom postojanju nezakonito izgrađene zgrade u njegovom obuhvatu nisu se mogle ozakoniti jer su na području prostornim planom namijenjenom sportu i rekreaciji.

Sama činjenica postojanja DPU-a nije spriječila daljnju bespravnu gradnju, ali je za sada spriječila njeno ozakonjenje te se na taj način manje ili više uspješno čuvao ili rezervirao prostor za sve osim stambene namjene. Unatoč protivljenju stručne javnosti DPU je odlukom Gradskog vijeća stavljen izvan snage u rujnu 2017. godine. Odluka o stavljanju izvan snage DPU Gradski vrt objavljena je u „Službenom glasniku“ Grada Osijeka broj 10 od 21. rujna 2017. godine.

5. PROSTORNE ANALIZE

5.1. DISTRIBUCIJA LEGALNOSTI GRAĐEVINA

Razmatrani obuhvat u sklopu je gradske četvrti Novi grad te iznosi 36% njegove površine građevinskog područja (nekih 90 od ukupno 250 ha), no procjenjuje se da u obuhvatu živi manje od 10% stanovnika četvrti, što prema trenutno dostupnim podacima iznosi oko 700 osoba u cca 200 kućanstava.

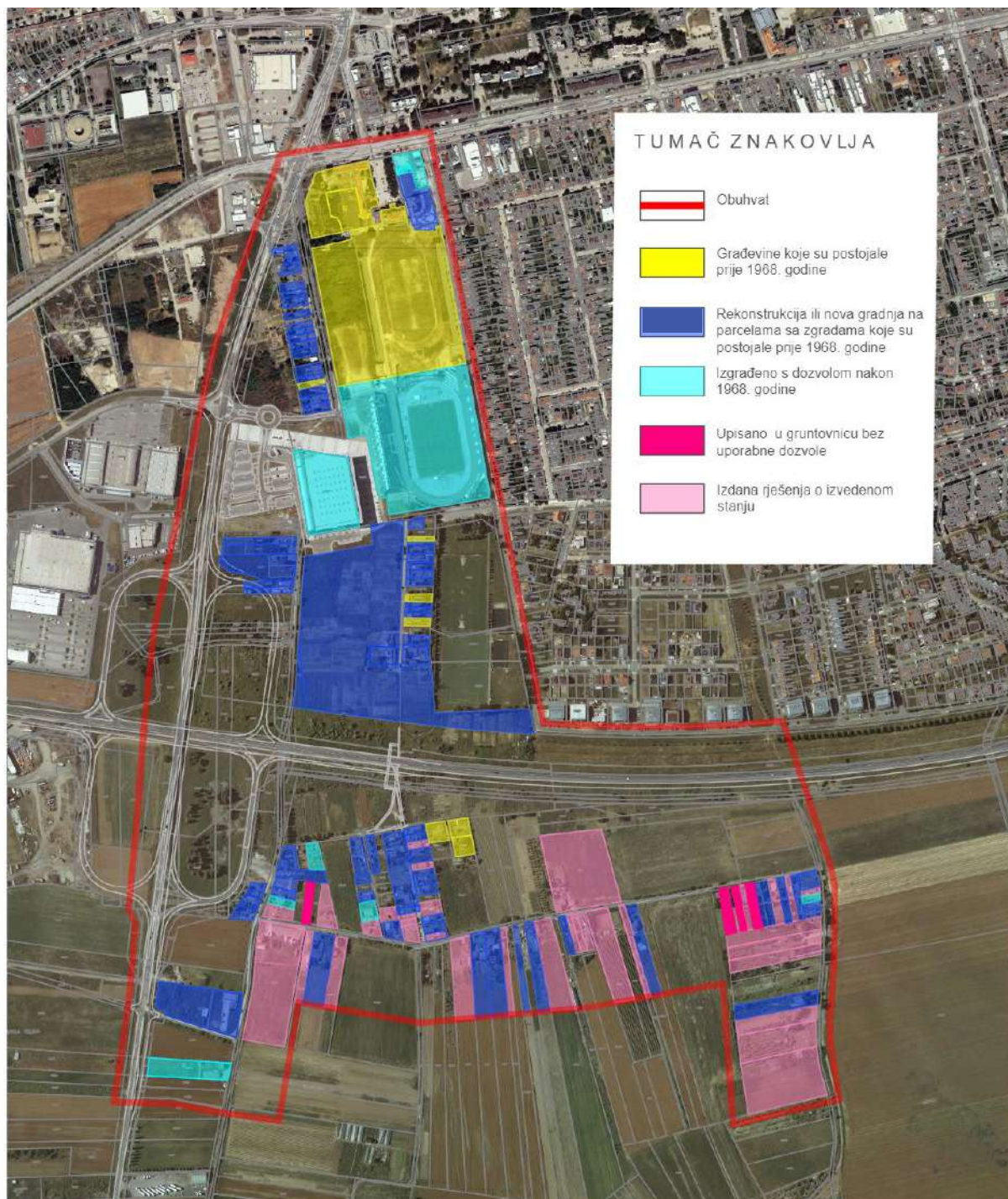
Opremljenost komunalnom infrastrukturom je minimalna, naime do svih izgrađenih zgrada postoje prometnice ali su neprimjerenog profila, a negdje i neasfaltirane. U promatranom obuhvatu izgrađena je gradska vodovodna mreža i mreža elektrodistribucije. Prostor je uključen u gradski sustav organiziranog prikupljanja i odvoza selektiranog otpada. U prostoru nije izgrađena kanalizacija niti plinska mreža.

Genezu slučaja može se pratiti kroz distribuciju raznih kategorija legalnosti građevina. Na DOF-u koji prikazuje prostorno stanje iz 1968. godine vidi se stanje nulte legalnosti.



Slika 75. Ortofoto snimak područja iz 1968. godine

Sadašnje stanje u prostoru čitljivo je s važećeg DOF-a. Žutom bojom označene su građevine koje su postojale prije 1968. godine i do danas su ostale u takvom stanju. Uz njih, tamno plavom bojom prikazane su one koje su također postojale prije '68, no u međuvremenu su doživjele rekonstrukciju, odnosno zamijenjene su novom gradnjom na istim parcelama. Svijetlo plavom bojom označene su zgrade izgrađene nakon 1968. g. s uredno pribavljenim aktom o građenju, a tamno ružičastom bojom zgrade upisane u gruntovnicu bez uporabne dozvole, što implicira na nepostojanje adekvatne dokumentacije za gradnju odnosno navedeno stanje odstupa od nje, te svijetlo ružičastom one za koje su izdana rješenja o izvedenom stanju prema Zakonu o ozakonjenju nezakonito izgrađenih zgrada.



Slika 76. Distribucija legalnosti gradnje

5.2. STRUKTURA VLASNIŠTVA NAD ČESTICAMA

Struktura vlasništva na području obuhvata dana je na način da su bojama prikazane čestice u privatnom odnosno državnom vlasništvu, a bez oznake čestice u vlasništvu Grada Osijeka.



Slika 77. Struktura vlasništva

5.3. NAČIN GRADNJE, TIPOLOGIJA I PROSTORNI RASPORED

U Gradskom vrtu, kao sjevernom dijelu promatranog obuhvata, postojeća gradnja se dijeli na točkaste objekte sportsko-rekreacijske, javne i društvene namjene krupnijeg mjerila (stadion, sportska dvorana, bazen, Centar za pružanje usluga u zajednici, rekonstruirano kulturno dobro - restoran), s jedne strane, te trakaste poteze neplanske jednoobiteljske stambene izgradnje, s druge. Vizualni pregled načina gradnje u potonjem slučaju utvrđuje da se, uz pokoju iznimku, radi o prizemnicama s potkrovljem. Većinom su posrijedi samostojeće kuće, uz nekoliko ugrađenih, odnosno polugrađenih spojenih u niz.

Postojeća gradnja u Južnom stadionskom naselju, kao južnom dijelu promatranog obuhvata, homogenija je tipološki, obilježena isključivo samostojećom stambenom izgradnjom, no heterogenija u pogledu načina gradnje, sastoji se podjednako od prizemnica i katnica, iznimno i objekata s više stambenih jedinica.

5.4. DOVRŠENOST I STANJE OBJEKATA, STANJE INFRASTRUKTURE

Na prostoru Gradskog vrta, objekti sportsko-rekreacijske, društvene i javne namjene su dovršeni, odnosno rekonstruirani, te u dobrom građevnom stanju. Objekti stambene namjene su također mahom dovršeni, no pretežno starije godine izgradnje, u lošijem stanju, mjestimično i derutnom. Infrastruktura je, izuzev novije uređenih površina uz Divaltovu ulicu i uz sportsku dvoranu, neuvjetna u profilu i opremljenosti, kao i stanjem održavanja. Električna i vodoopskrbna mreža su prisutne, no u neadekvatnim kapacitetima, dok plinooopskrbna i kanalizacijska mreža potpuno izostaju.

Na prostoru Južnog stadionskog naselja, objekti stambene namjene nešto su novijeg datuma izgradnje, različitih stupnjeva dovršenosti, kao i građevnog stanja. Infrastruktura je izrazito neuvjetna i lošeg stanja, dijelom s makadamskim cestama i potpunim izostankom plinooopskrbne mreže.

5.5. RASPORED PLANIRANIH DJELATNOSTI

5.5.1. Sadržaji planirani važećim PPU-om i GUP-om Grada Osijeka

Namjene kojima je legalitet dan i/ili koje su planirane važećom prostornoplanskom dokumentacijom u području razmatranog obuhvata su raznolike.

Južno stadionsko naselje je PPU-om Grada Osijeka utvrđeno kao izdvojeni dio građevinskog područja naselja. Detaljnijeg plana od PPU nema, što sugerira da je na tom području moguća gradnja građevina svih namjena.

Prostor Gradskog vrta je pak u obuhvatu GUP-a grada Osijeka koji svojim posljednjim izmjenama planira:

- površine sporta i rekreacije (R),
- površine gospodarske-poslovne namjene (K),
- površine javnih parkova (Z1),
- površine društvene namjene: socijalne (D2) i kulturne (D7),
- površine ugostiteljsko-turističke namjene (T),
- te površine mješovite namjene (M) na kojima je moguća gradnja samo obiteljskih zgrada - samostojećih, dvojnih ili skupnih.



Slika 78. Raspored djelatnosti planiranih važećom prostornoplanskom dokumentacijom

5.5.2. Sadržaji planiranog UPU-a Gradski vrt Osijek

Odlukom o izradi UPU-a Gradski vrt utvrđeno je kako se u obuhvatu UPU-a trebaju zadržati pretežito svi sadržaji planirani DPU-om koje je potrebno uklopiti u postojeću izgradnju. No, prije raspodjele sportskih sadržaja unutar obuhvata UPU-a Grad će izraditi širu studiju redistribucije sportskih objekata, koja će biti podloga za izradu UPU-a. No nažalost do 01. studenog 2017. god. ništa se po tom pitanju nije pokrenulo.

DPU-om kompleksa Gradski vrt bili su utvrđeni prostori za gradnju:

- građevine gospodarske - pretežito uslužne namjene uz Trpimirovu ulicu (glavnu gradsku prometnicu) kao 5 tornjeva visine 13 nadzemnih etaža (GUP omogućava 20) i 2 manje građevine - jedna na mjestu postojećeg kulturnog dobra,
- atletski stadion,
- sportsko-rekreacijske otvorene terene - košarka, mali nogomet, rukomet, mini golf, squash, bočalište, koturaljkalište, trim staza, staza za BMX bicikle i sl.,
- teniske terene - otvorene i zatvorene,
- 2 sportske dvorane - jedna je izgrađena,
- zatvoreni bazen i sunčalište,
- nogometni stadion - izgrađen s pomoćnim nogometnim igralištem,
- klizalište,
- javne zelene površine - vrt i park,
- površine javne i društvene namjene u čijem sklopu bi se trebala izgraditi "ulazna zgrada" u kompleks (rekonstrukcija bivše zgrade streljišta – u međuvremenu srušena) ili izgradnja nove na njenom mjestu, zimski vrt i muzej sporta.



Slika 79. Raspored DPU-om Gradski vrt planiranih djelatnosti

5.6. OBJEKTI DRUŠTVENIH SADRŽAJA

Objekata društvenog standarda na promatranom području gotovo da i nema.



Slika 80. Raspored objekata društvenih djelatnosti (predškolskih, školskih i zdravstvenih) u gravitirajućem području

Tablica 2. Udaljenosti objekata društvenog sadržaja

DRUŠTVENI SADRŽAJI	ZRAČNA UDALJENOST (km)	UDALJENOST PJEŠKE (km)	UDALJENOST AUTOM (km)
Poljoprivredna i veterinarska škola	1,40	2,40	2,40
Dom za odgoj djece i mladeži	1,36	1,80	2,00
Zavod za javno zdravstvo	1,25	2,30	2,60
Dom umirovljenika	1,24	2,30	2,60
Obrazovni centar „Ivan Štark“	1,10	2,50	2,80
Mađarski centar	1,00	2,60	2,80
Osnovna škola „August Šenoa“	1,20	2,60	2,90
Škola primijenjene umjetnosti i dizajna	1,07	2,60	2,90
Graditeljsko-geodetska škola	1,20	2,60	2,70
Dječji vrtić „Sjenčica“	1,42	3,20	3,00
Osnovna škola „Mladost“	1,38	3,00	2,90
Osnovna škola „F.K. Frankopana“	1,34	2,90	2,70
Crkva sv. Ćirila i Metoda	1,39	2,80	2,90
Osnovna škola „Grigor Vitez“	1,70	2,30	4,30
Dječji vrtić „Krijesnica“	1,50	2,30	4,30
Dom zdravlja	1,52	4,20	2,10

Aproksimativne udaljenosti mjerene od geometrijskog težišta područja obuhvata do bližih postojećih objekata društvenog standarda.

5.7. ANKETIRANJE STANOVNIŠTVA

Sagledavanjem stanja u promatranom prostoru i pokrivenosti istog prostornoplanskom dokumentacijom, zaključeno je da je prostor potrebno razmatrati u isti mah kao jedinstven prostor, ali i kao dvije cjeline, sjevernu i južnu, svaku sa svojim prednostima, manama i potrebama.

Zaključak, kao i stanje uočeno obilaskom terena, potvrdili su rezultati anketnog upitnika izrađenog i provedenog u svrhu prikupljanja što više informacija o potrebama lokalnog stanovništva.

Sjeverna strana je prostor Gradskog vrta koji je kroz gotovo cijelo stoljeće čuvan kao prostor za razvoj sportsko-rekreacijskih sadržaja, na kojem je zbog toga izostala izgradnja osnovne infrastrukture u potrebnim profilima, koji je tretiran kroz tri razine prostornih planova i na kojem je do usvajanja posljednjih izmjena i dopuna GUP-a (2017. godina) bilo onemogućeno ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada.

Južna strana je Južno stadionsko naselje, nastalo djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja. Kao takav je prepoznat prilikom izrade PPUG-a i 2005. godine uvršten u građevinsko područje naselja u pretežito izgrađenim površinama. U prostoru Južnog stadionskog naselja izgradnja je moguća temeljem PPUG i za taj prostor drugog prostornog plana nema. Unatoč tome, na gotovo svim građevnim česticama prisutna je bespravna gradnja koju je tijekom proteklih godina bilo moguće ozakoniti. Obilaskom prostora uočena je slaba opremljenost infrastrukturom, kako osnovnom, tako i društvenom.

**ANONIMNI ANKETNI UPITNIK
U SVRHU UNAPREĐENJA UVJETA ŽIVOTA I
STANOVANJA NA PROSTORU GRADSKOG VRTA I
JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA**



JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO
UREĐENJE OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

OSJEK
srpanj 2017.

Upisati križić u kućicu uz odabrani odgovor ili dopisati odgovor

1. Vaše kućanstvo se nalazi u ☐ Gradskom vrtu

☐ Južnom stadionskom naselju
2. Broj osoba u Vašem kućanstvu _____
3. Imate li u svom kućanstvu djece vrtićke dobi i koliko?

☐ DA _____ ☐ NE
4. Je li Vaše dijete (djeca) upisano u dječji vrtić i ako da, u koji?

☐ DA _____ ☐ NE
5. Imate li u svom kućanstvu djece školske dobi i ako imate, koliko?

☐ DA _____ ☐ NE
6. Koju školu pohađa (pohađaju) i naziv osnovne ili srednje škole.

7. Na koji način putuje (putuju) do škole?

Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije

8. Mislite li da bi u Vašem dijelu grada trebalo izgraditi (moguće više odgovora)? ☐ dječji vrtić ☐ školu 9. Je li Vaše kućanstvo priključeno na gradsku vodoopskrbnu mrežu? ☐ DA ☐ NE 10. Koliko ste zadovoljni uslugom vodoopskrbe? ☐ zadovoljava ☐ djelomično zadovoljava ☐ nezadovoljava Ukoliko niste u potpunosti zadovoljni uslugom, na koji bi se način ona po Vašem mišljenju mogla poboljšati? _____ 11. Hoćete li se priključiti na gradsku kanalizacijsku mrežu kada se izgradi u Vašoj ulici? ☐ DA ☐ NE Ako ne, zašto? _____ 12. Na koji način grijete svoje kućanstvo? (moguće više odgovora) ☐ struja ☐ kruto gorivo (drva i ugalj) ☐ lož ulje ☐ plin ☐ ostalo	13. Hoćete li se priključiti na gradsku plinsku mrežu ako se izgradi u Vašoj ulici? ☐ DA ☐ NE 14. Imate li mogućnost priključka kućanstva na internet (ne bežični)? ☐ DA ☐ NE 15. Postoji li u blizini Vašeg kućanstva zeleni otok (lokacija sa spremnicima za odvojeno prikupljanje otpada)? ☐ DA ☐ NE 16. Kojim oblikom prometovanja se koristite? (moguće više odgovora) ☐ pješčenje ☐ bicikl ☐ javni gradski prijevoz ☐ motocikl ☐ automobil 17. Jeste li zadovoljni blizinom javnog gradskog prijevoza? ☐ DA ☐ NE 18. Imate li potrebu za biciklističkom stazom u Vašem susjedstvu? ☐ DA ☐ NE 19. Jeste li zadovoljni širinom Vaše ulice? ☐ DA ☐ NE
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije	Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije

20. Jeste li voljni ustupiti Gradu, uz naknadu, dio svoje katastarske čestice u svrhu proširenja, razvoja ulične mreže (za potrebe povećanja kvalitete i sigurnosti prometnice te bolje dostupnosti vozilima za hitne intervencije i komunalnim vozilima)? ☐ DA ☐ NE 21. Mislite li da bi u Vašem susjedstvu trebao postojati javni park? ☐ DA ☐ NE 22. Mislite li da bi u Vašem susjedstvu trebalo urediti dječje igralište? ☐ DA ☐ NE 23. Koje su, prema Vašem mišljenju, prednosti života u Vašem naselju? _____ _____ 24. Koje su, prema Vašem mišljenju, nedostaci života u Vašem naselju? _____ _____ 25. Koje prostore u Vašem naselju smatrate izrazito ugodnima? _____ _____	26. Koje prostore u Vašem naselju smatrate izrazito neugodnima? _____ _____ 27. Koji prostor u Vašem naselju smatrate najboljim za okupljanja i druženja? _____ _____ 28. Na koji način koristite svoju okućnicu? _____ _____ 29. Što je po Vašem mišljenju presudno za povećanje kvalitete života u Vašem naselju? _____ _____ _____
Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije	Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije

Prema dostupnim podacima Gradske četvrti Novi grad na području Gradskog vrta je cca 50 kućanstava, a u Južnom stadionskom naselju cca 200.

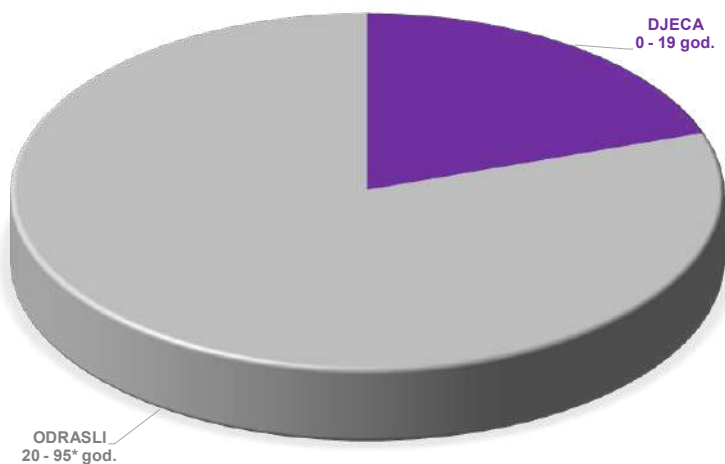
Popunjavanju anketnog upitnika odazvala se polovica stanovnika područja Gradski vrt i četvrtina stanovnika Južnog stadionskog naselja. Zbog očite različitosti u stanju i potrebama, rezultati ankete su obrađeni zasebno za sjeverni dio (Gradski vrt) i južni dio (Južno stadionsko naselje) promatranog obuhvata.

Rezultati ankete su:

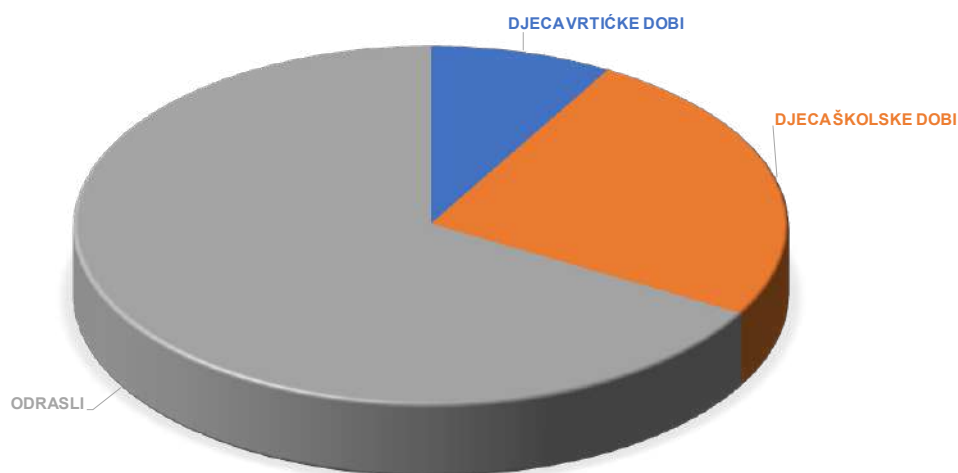
GRADSKI VRT	JUŽNO STADIONSKO NASELJE
24 kućanstva	47 kućanstava
prosječno 3 člana po kućanstvu	prosječno 4 člana po kućanstvu
8% djeca vrtićke dobi od kojih nijedno ne ide u dječji vrtić	6,5% djeca vrtićke dobi od kojih svega 17% ide u dječji vrtić
25% djeca školske dobi pola u osnovnoj, pola u srednjoj školi	17% djeca školske dobi, 90% osnovna škola, 10% srednja škola
do škole djeca pretežno idu pješice ili koriste gradski prijevoz, rjeđe idu biciklom	do škole djeca pretežno koriste gradski prijevoz, ali ih se i vozi automobilom ili idu pješice, rjeđe idu biciklom
sva kućanstva priključena na gradsku vodoopskrbnu mrežu čiji nedostatak je slab pritisak	8% kućanstava nije priključeno na gradsku vodoopskrbnu mrežu, a priključeni se uglavnom žale na slab pritisak
20% kućanstava se ne želi priključiti na gradsku kanalizaciju iz financijskih razloga	4% kućanstava se ne želi priključiti na gradsku kanalizaciju bez navedenog razloga
za grijanje kućanstva pretežno se koristi kruto gorivo	za grijanje kućanstva pretežno se koristi kruto gorivo
38% kućanstava se ne želi priključiti na gradsku plinsku mrežu	28% kućanstava se ne želi priključiti na gradsku plinsku mrežu
stanovnici se za prometovanje koriste: 33% pješice 31% gradski prijevoz 19% automobil 17% bicikl	stanovnici se za prometovanje koriste: 30% pješice 5% gradski prijevoz 33% automobil 32% bicikl
83% stanovništva je zadovoljno blizinom javnog gradskog prijevoza	13% stanovništva je zadovoljno blizinom javnog gradskog prijevoza
65% stanovnika ima potrebu za biciklističkom stazom	80% stanovnika ima potrebu za biciklističkom stazom
58% stanovnika nije zadovoljno profilom svoje ulice	78% stanovnika nije zadovoljno profilom svoje ulice
61% stanovnika je voljno ustupiti dio svoje čestice u svrhu proširenja ulice	76% stanovnika je voljno ustupiti dio svoje čestice u svrhu proširenja ulice
sva kućanstva smatraju potrebnim gradnju parka	sva kućanstva smatraju potrebnim gradnju parka
sva kućanstva smatraju potrebnim gradnju dječjeg vrtića	sva kućanstva smatraju potrebnim gradnju dječjeg vrtića
prednosti života: mirno naselje u prirodnom okruženju s minimiziranim prometom	prednosti života: mirno naselje u prirodnom okruženju s minimiziranim prometom
nedostaci života: loši infrastrukturni uvjeti, neodržavanje javnih površina, loša prometna povezanost oko dvorane Gradski vrt	nedostaci života: loši infrastrukturni uvjeti, neodržavanje javnih površina, udaljen javni gradski prijevoz, osjećaj zanemarenosti, nedostatak urbane opreme (eko-otoci)
ugodni prostori: svi planski izgrađeni (urbani) sadržaji	ugodni prostori: prostori vlastitih okućnica
neugodni prostori: urušene kuće, zapušteni kanali	neugodni prostori: neuređene prometnice, odlagalište otpada, zapušteni kanali
za okupljanje i druženje najpogodniji su prostori uz urbane sadržaje	nema ugodnog prostora za okupljanje i druženje
okućnica se koristi kao vrt	okućnica se koristi kao vrt
za poboljšanje uvjeta života potrebno je: proširiti ceste, izgraditi kanalizacijsku i plinsku mrežu, biciklističke staze, prostor opskrbiti osnovnom društvenom infrastrukturom i dodati komercijalne sadržaje	za poboljšanje uvjeta života potrebno je: asfaltirati i proširiti ceste, osigurati javni gradski prijevoz, izgraditi kanalizacijsku mrežu, biciklističke i pješačke staze, prostor opskrbiti osnovnom društvenom infrastrukturom i dodati komercijalne sadržaje

Analizirajući rezultate ankete, može se zaključiti da je na promatranom prostoru, kako u sjevernom (Gradski vrt) tako i u južnom (Južno stadionsko naselje) dijelu obuhvata, nepovoljan demografski status ublaženiji u odnosu na prostor cijelog Grada Osijeka, s većim udjelom djece u odnosu na odraslo stanovništvo.

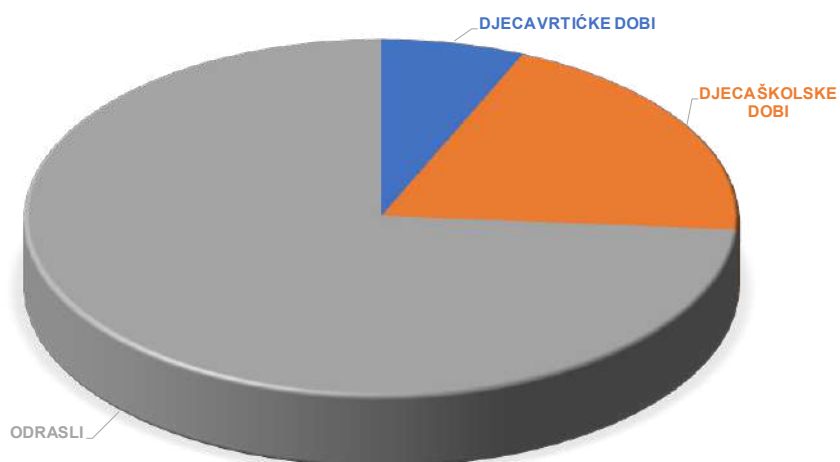
ODNOS STAROSNE DOBI GRADA OSIJEKA
(STATISTIČKO IZVJEŠĆE DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU RH, 2011. GOD.)



A) ODNOS STAROSNE DOBI NA PROSTORU GRADSKOG VRTA



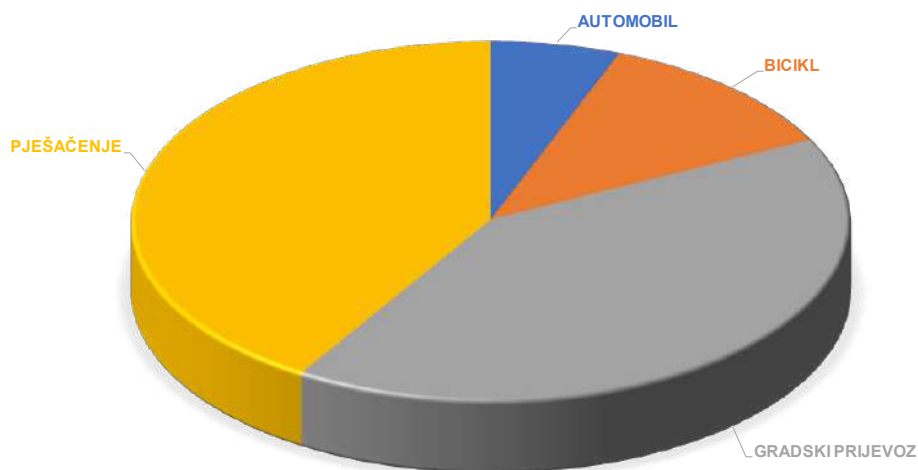
B) ODNOS STAROSNE DOBI NA PROSTORU JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA



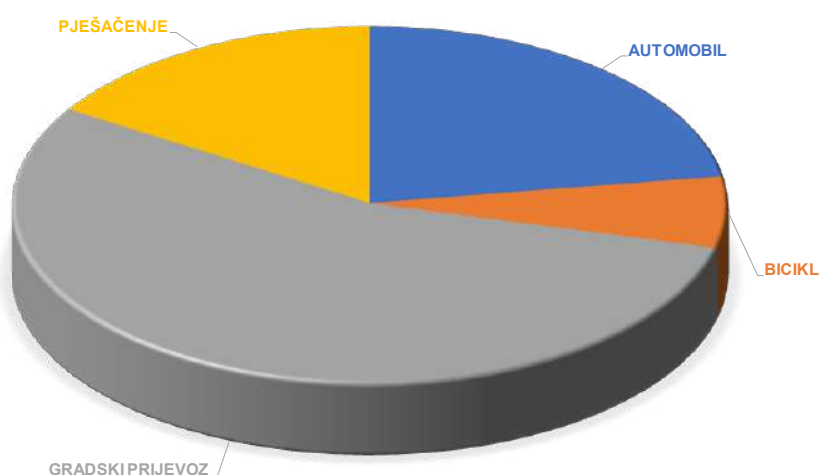
Slika 81. Prikaz udjela stanovništva prema dobi u Gradu Osijeku i u razmatranim područjima
A) Gradski vrt, B) Južno stadionsko naselje

Na temelju prikupljenih podataka, uočava se intenzivno korištenje javnog gradskog prometa za putovanje djece do vrtića ili škole, što ukazuje na povećanu udaljenost tih objekata društvene infrastrukture. Zapaža se i razlika u udjelu korištenja za istu svrhu automobila u odnosu na pješачenje između stanovnika Gradskog vrta i udaljenijeg Južnog stadionskog naselja, odijeljenog od ostatka grada i prostornom barijerom južne obilaznice.

A) NAČIN PUTOVANJA DJECE DO VRTIĆA/ŠKOLE NA PROSTORU GRADSKOG VRTA

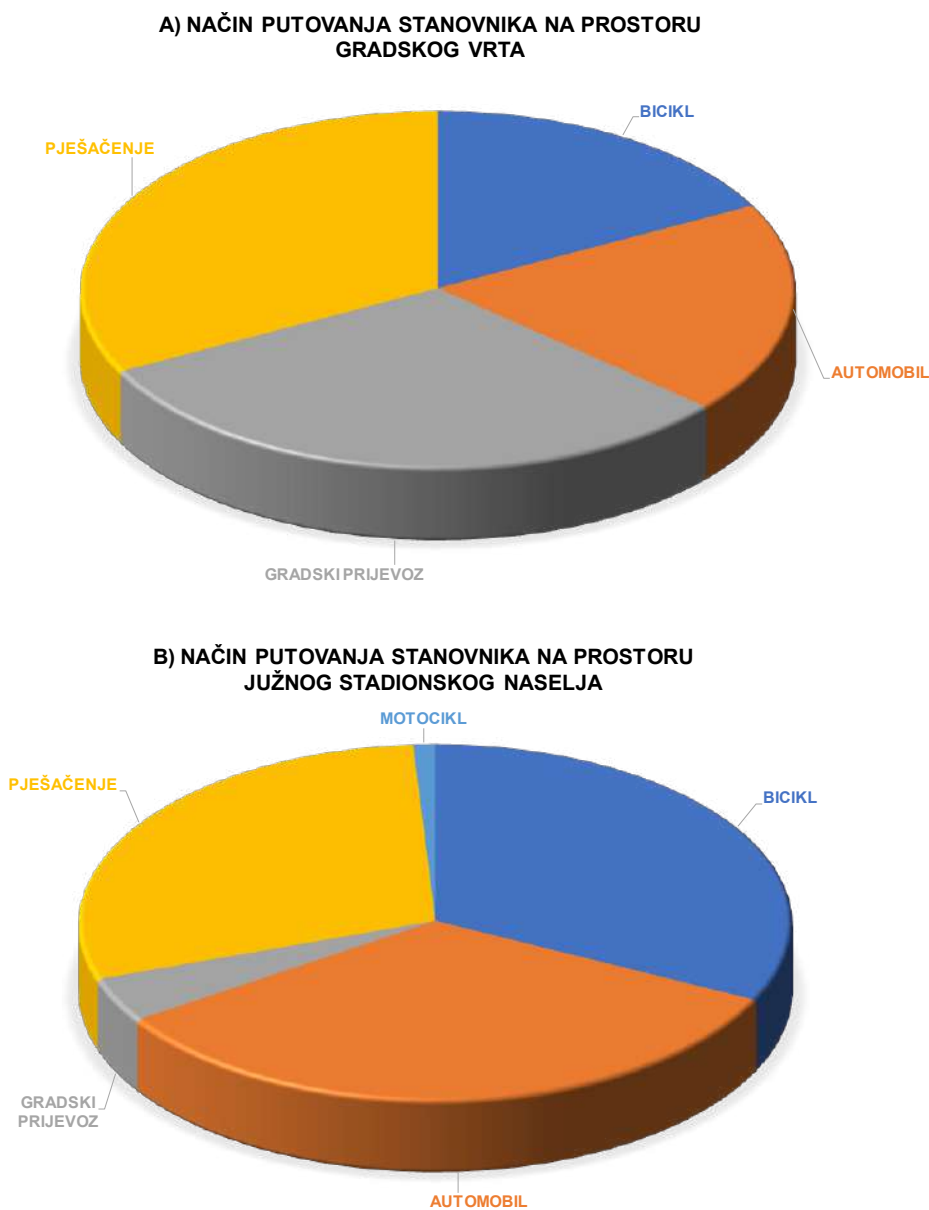


B) NAČIN PUTOVANJA DJECE DO VRTIĆA/ŠKOLE NA PROSTORU JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA



Slika 82. Prikaz načina putovanja djece vrtićke/školske dobi u razmatranim područjima
A) Gradski vrt, B) Južno stadionsko naselje

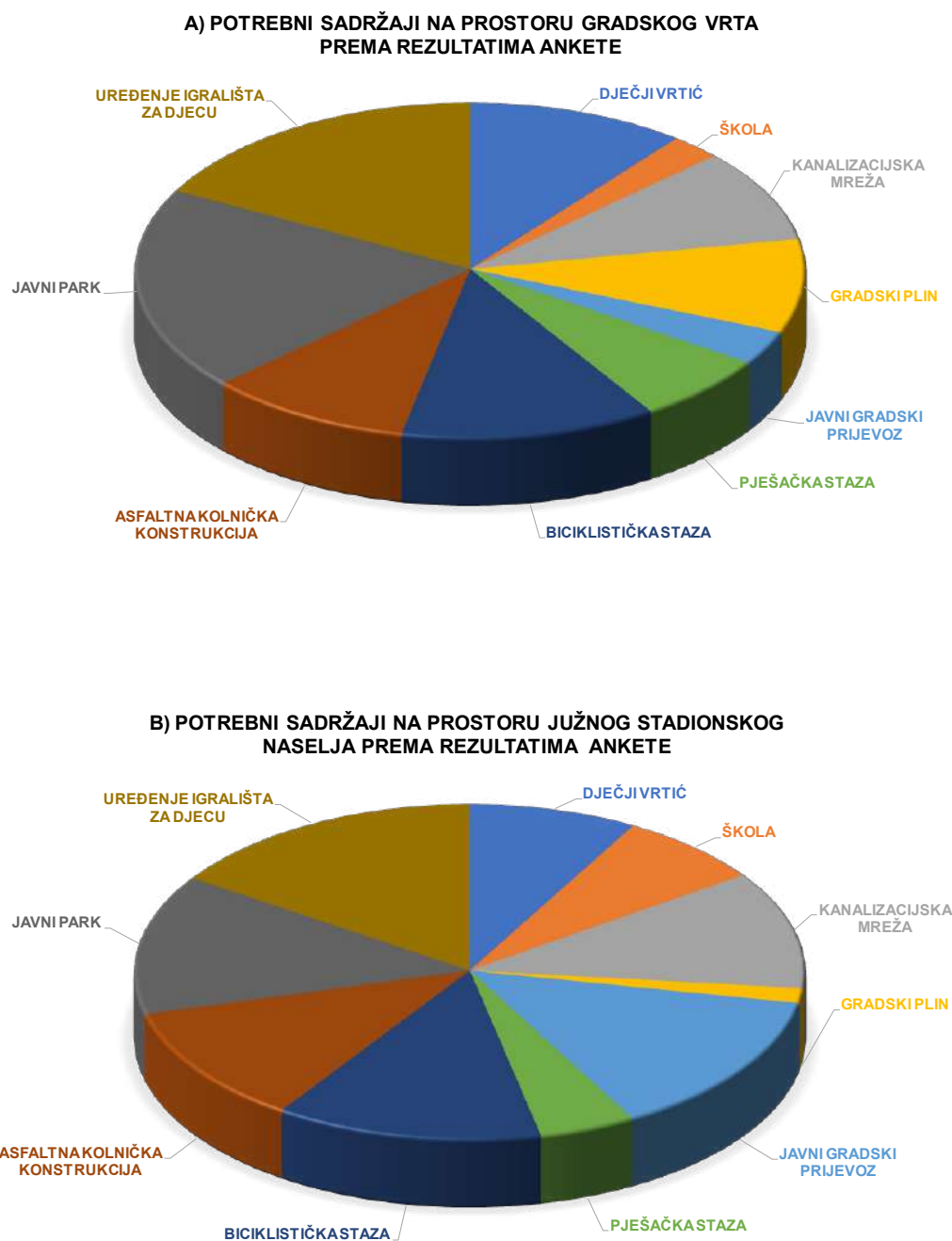
Prikupljeni podaci o načinu prometovanja odraslog stanovništva pokazuju visok udio korištenja javnog gradskog prijevoza od strane stanovnika prostora Gradskog vrta, nasuprot vrlo niskom udjelu stanovnika Južnog stadionskog naselja, kompenziranom većim udjelom korištenja osobnog automobila i bicikla, što predstavlja dodatnu potvrdu o neadekvatnosti mreže javnog gradskog prijevoza na području Južnog stadionskog naselja.



Slika 83. Prikaz prometovanja stanovništva u razmatranim područjima A) Gradski vrt, B) Južno stadionsko naselje

Opći je zaključak kako je stanovništvo oba područja, odnosno cjelokupnog promatranog obuhvata, nezadovoljno postojećom infrastrukturom, radi čega je potrebno:

- prostornim planovima planirati, a potom kroz proračun Grada Osijeka nastojati osigurati proširenje i razvoj ulične mreže, za što su stanovnici spremni ustupiti dio svog vlasništva;
- planirati izgradnju kanalizacijske i plinske mreže, preduvjet za što je planiranje istih prostornim planovima svih razina;
- povećati pritisak vode krajnjim korisnicima, za što je potrebno planirati rekonstrukciju dogradnju postojeće vodoopskrbne mreže.



Slika 84. Prikaz potrebnih sadržaja prema mišljenju anketnih ispitanika u razmatranim područjima
A) Gradski vrt, B) Južno stadionsko naselje

Prema broju stanovnika po kućanstvima, prema načinu i mogućnostima korištenja prometnih sredstava, upisu odnosno neupisu djece u dječji vrtić, kao i načinu korištenja okućnica, zaključuje se da je u prostoru pretežito zastupljeno stanovništvo nižeg socijalnog statusa, kakvo obično biva emotivno vezano uz svoju nekretninu, uslijed čega je urbana preobrazba takvog prostora teže provodiva. Uvažavajući socijalnu komponentu, prostor je potrebno u što većoj mjeri prilagoditi potrebama njegovih korisnika.

6. CJELOVITA KARTA S KATALOGOM KONFLIKTNIH SITUACIJA



7. MOGUĆNOSTI RJEŠAVANJA KONFLIKTNIH SITUACIJA

Temeljem zaključaka dobivenih provedenim analizama pristupilo se razradi tri moguća scenarija rješavanja uočenih konfliktnih situacija u prostoru s ciljem pronalaženja najoptimalnijeg i najprihvatljivijeg rješenja koje će pomiriti sve interese i zadovoljiti sve korisnike prostora.

Razmatranjem prostora Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u kontekstu sanacije nezakonite gradnje utvrđeno je:

- u prostoru je prisutna bespravna gradnja kao: nezakonita rekonstrukcija postojećih zgrada (izgrađenih prije 1968.) kojom su stare zgrade povećane u svim gabaritima pa čak i izgrađene na novom mjestu; nezakonita gradnja stambenih i poslovnih zgrada na neizgrađenim parcelama, te nezakonita gradnja pomoćnih i pratećih zgrada,
- neusklađenost prostornih planova koji to područje pokrivaju,
- različite razine prostornih planova temeljem kojih se izdaju akti za gradnju,
- važeće prostorne planove nije moguće u potpunosti realizirati pa time postaju kočnice razvitka u tom prostoru,
- stanovnici nisu zadovoljni postojećim stanjem u svom okolišu i životnim uvjetima, ali nisu spremni taj prostor napustiti.

7.1. SCENARIJ 1.

Predviđa inzistiranje na zadržavanju DPU za prostor Gradskog vrta pa time i sve planirane sportsko-rekreacijske i ostale namjene i sadržaje, a za prostor Južnog stadionskog naselja i nadalje planiranje samo na razini PPU Grada Osijeka.

Prema ovom scenariju ozakonjenje nezakonito izgrađenih, odnosno rekonstruiranih, stambenih zgrada na prostoru Gradskog vrta bilo bi onemogućeno, a samo privođenje namjeni planiranoj DPU-om predstavljalo bi sanaciju prostora. DPU-om su detaljno razrađene površine za gradnju unutar no-voformiranih građevnih čestica, te prometne površine koje uključuju ceste, pješačke staze i površine, biciklističke staze i površine za promet u mirovanju.

U isto vrijeme u Južnom stadionskom naselju je ozakonjena (ili je u postupku ozakonjenja) sva nezakonita gradnja čime prostor postaje izgrađen zgradama bez adekvatne infrastrukture, koja nije ni planirana PPU Grada Osijeka. Za taj prostor nije predviđena niti izrada detaljnijeg prostornog plana čime je opremanje prostora infrastrukturom svedeno na razinu investicije distributera i njegovih planova razvoja mreže što, bez detaljnijeg prostornoplanskog promišljanja, može samo djelomično riješiti problem. Potrebna rekonstrukcija prometnica u svrhu proširenja uličnog koridora je svedena na razinu projektne dokumentacije čime se ne sagledava širi prostor što dovodi do parcijalnih i neadekvatnih rješenja. Južno stadionsko naselje tako ostaje i bez planiranja javnog prijevoza i bez osiguravanja površina za objekte društvenog standarda.

ZA	PROTIV
prostornoplanska dokumentacija postoji ali različitih razina za promatrani prostor	zadržavaju se gotovo nerješivi konflikti na cijelom prostoru u obuhvatu
zadržava se nasljeđena postojeća i planirana sportsko-rekreacijska namjena	nemoguće ili izuzetno teško rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu realizacije planiranog
nema potrebe za preraspodjelom kapitalnih sportsko-rekreacijskih sadržaja na području Grada jer su svi koncentrirani na poručju Gradskog vrta	visoki troškovi realizacije DPU-a
mogućnost ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada na prostoru Južnog stadionskog naselja	nemogućnost ozakonjenja nezakonito izgrađenih (rekonstruiranih) zgrada u privatnom vlasništvu na prostoru Gradskog vrta
	Južno stadionsko naselje ostaje bez adekvatnog prostornog planiranja
	stanje infrastrukture u Južnom stadionskom naselju neplanski se može razvijati unutar preuskih postojećih koridora samo na temelju projektne dokumentacije za gradnju
	Južno stadionsko naselje prepušteno je i dalje stihijskoj nekontroliranoj izgradnji koja samo može pogoršati situaciju
	ne planira se nikakva društvena infrastruktura za kojom potrebe iskazuju stanovnici degradiranog područja Južnog stadionskog naselja

ZAKLJUČAK:

Ovaj scenarij neprihvatljiv je iz čitavog niza razloga koji ne odgovaraju niti interesima zajednice niti interesima stanovnika toga područja jer onemogućava realizaciju prostornih planova, dok postojećim stanjem već godinama nitko nije zadovoljan. Stanovnici, jer im se ne omogućava dostojno stanovanje opremljeno standardnom infrastrukturnom opremom i društvenim sadržajima. Zajednica, jer nije u mogućnosti realizirati svoje potrebe za kapitalnim sportskim objektima na prostoru koji je kroz dugi niz godina planiran za tu namjenu i u čije su planiranje i realizaciju uložena značajna financijska sredstva kroz izradu planske dokumentacije te izgradnju infrastrukture nužne za DPU-om planirane sadržaje.

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

SCENARIJ 1



LEGENDA:

GRANICE:

- OBUHVAT PILOT PROJEKTA
- GRANICA GRADEVINSKOG PODRUČJA
- GRANICA GRADIVOG DIJELA ČESTICE - OSNOVNA NAMJENA

NAMJENA POVRŠINA

- MJEŠOVITA NAMJENA
- K1 POSLOVNA NAMJENA
- D6 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
- T1 HOTEL
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1-SPORT, R2-REKREACIJA, R3-KUPALIŠTE, R4-KLIZALIŠTE,
- Z JAVNA ZELENA POVRŠINA
Z1 - JAVNI PARK, Z3 - VRT
- TS TRAFOSTANICA
- Z SECESIJSKI ZDENAC
- S SKULPTURA

$\frac{Po+x+Pol}{V=x\ m}$ DOPUŠTENA VISINA GRADEVINA

PROMET

- PROMETNE POVRŠINE
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- BIKIKLISTIČKE STAZE I POVRŠINE

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine



Slika 85. Tlocrtni prikaz – Scenarij 1



Slika 86. 3D vizualizacija – Scenarij 1 -
Pogled s južne strane



Slika 87. 3D vizualizacija – Scenarij 1 - Pogled s istočne strane



Slika 88. 3D vizualizacija – Scenarij 1 -Pogled sa sjevera

7.2. SCENARIJ 2.

Ovim scenarijem na prostoru Gradskog vrta pokušalo se zone postojeće nezakonite gradnje uklopiti samo u dijelu koji prostorno ne ugrožava realizaciju kapitalnih projekata osnovne namjene sporta i rekreacije. Preostali dijelovi nezakonite gradnje planirani su za prenamjenu odnosno uklanjanje.

Predloženi scenarij od namjena predviđenih DPU-om zadržava nogometni stadion (potpuno rekonstruiran), atletski stadion (sa zrcalnom orijentacijom od one iz DPU-a tako da bude orijentiran prema središtu Gradskog vrta, a ne na Wilsonovu ulicu), postojeću sportsku dvoranu, kupalište (zadržano u istovjetnom obliku na istovjetnoj lokaciji), klizalište, sportsko-rekreacijske terene (u manjoj ukupnoj površini), muzej sporta i javni park. Dio površina poslovnih sadržaja uz Trpimirovu ulicu smanjen je radi uklapanja postojeće ulice s nezakonitom gradnjom, no osigurane su dvije zone izrazitih poslovnih vertikala etažnosti P+20.

U sjevernom dijelu obuhvata područja Gradskog vrta, neposredno uz Divaltovu ulicu, predviđena je lokacija društvene namjene, na mjestu postojećeg Centra za pružanje usluga u zajednici te zaštitne zelene površine, kao pogodnije rješenje u odnosu na ono iz DPU-a te je tako prilagođeno sadašnjem stanju u prostoru i potrebama zainteresiranih (zajednice i stanovnika).

Prometno rješenje dijelom je preuzeto iz DPU-a, uz reartikulaciju u sjeverozapadnom dijelu obuhvata radi uklapanja postojeće stambene ulice, te su osigurane dodatne parkirališne površine s pristupom iz Wilsonove ulice u sjeveroistočnom dijelu obuhvata. Prostor oko rekonstruiranog stadiona planiran je kao pješačka površina, kao središnji plato oko kojeg je smještena većina najznačajnijih sadržaja. Jugoistočno od platoa planirana je nova velika parkirališna površina s obaveznim drvoredima unutar i oko parkirališta. Slijepe prometnice, planirane zadnjom izmjenom GUP-a u području Gradski vrt, ovim scenarijem uključene su u sustav gradskih ulica radi što protočnijeg odvijanja prometa. Predloženi su i značajniji biciklistički pravci i površine za njihovo parkiranje.

Prostor Južnog stadionskog naselja detaljnije bi bio planiran uz obavezu uključivanja prostora u obuhvat GUP-a. Granica građevinskog područja definirana je na sustavniji i suvisliji način od zatečenog, s planiranjem dodatnih površina stambene namjene uz rekonstruirane prometnice. Rekonstrukcijom bi se širina prometnica povećala do potrebnih za GUP-om utvrđeni rang ulice, uvažavajući pri tom postojeću izgradnju. Za dodatne površine stambene namjene planirane su i potrebne nove ulice kao planirani infrastrukturni (prometni) koridori. U središnjem dijelu naselja predviđena je površina za društvene namjene, a u istočnom javna zelena površina što su površine koje, prema anketi, u prostoru nedostaju. Na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata iz građevinskog područja se predlaže izuzimanje čestica bez sadržaja što se opravdava nepostojanjem adekvatne infrastrukture. Gradnja slijepe prometnice (budući da ju se nema gdje spojiti u sustav gradskih ulica), u potrebnom profilu s minimalnom osnovnom infrastrukturom za te čestice je neisplativa jer se građevinsko područje kao prostor s mogućnošću gradnje nalazi samo s jedne njene strane.

ZA	PROTIV
reorganizacijom i ukidanjem dijela sportsko-rekreacijske namjene omogućuje se ozakonjenje većeg dijela nezakonito izgrađenih zgrada u Gradskom vrtu	smanjuju se površine dosadašnjim prostornim planovima planirane za sport i rekreaciju
bolja prometna organizacija od planirane GUP-om u Gradskom vrtu	neophodno je izraditi preraspodjelu kapitalnih sportsko-rekreacijskih sadržaja na području Grada što iziskuje dodatne troškove
osiguranje većeg broja parkirališnih mjesta od planiranih GUP-om u Gradskom vrtu	nakon preraspodjele sportsko-rekreacijskih sadržaja izmijeniti važeći GUP
uključivanjem Južnog stadionskog naselja u obuhvat GUP-a omogućava se detaljnije planiranje infrastrukture, te na taj način i bolje uređenje prostora	vlasnike stambenih zgrada u Gradskom vrtu se dovodi u neravnopravan položaj jer se samo dijelu omogućuje ozakonjenje izgrađenog
u Južnom stadionskom naselju osiguran bolji tijek prometa	stanovanje ugroženo prevelikom gustoćom sportsko-rekreacijskih i njima pratećih sadržaja
u Južnom stadionskom naselju osigurani sadržaji društvenog standarda	izuzetno teško rješavanje imovinsko-pravnih odnosa u svrhu realizacije bazena
bolja iskorištenost infrastrukture u Južnom stadionskom naselju koncentriranjem površina za gradnju	zadržavaju se sportski sadržaji koji nisu neophodni i samo opterećuju prostor
	prometna organizacija unutar Južnog stadionskog naselja nije zaokružena cjelina
	nepopularno povećavanje građevinskog područja
	obveza preuzimanja dijela privatnih čestica zbog osiguravanja potrebnog profila prometnica

ZAKLJUČAK:

Ovaj scenarij je prihvatljiviji od prvog sa stajališta uvažavanja činjeničnog stanja na lokaciji ali i dalje ne odgovara u potpunosti interesima svih stanovnika toga područja niti interesima zajednice. Stanovnicima, jer su dovedeni u neravnopravne položaje ovisno o lokaciji nekretnine kao i zbog samo djelomičnog rješavanja infrastrukturnih problema i djelomičnog zadovaljavanja potreba sadržajima društvenog standarda. Zajednica je u mogućnosti riješiti veći dio planiranih sadržaja ali neki isključivo i dalje ovise o rješavanju imovinsko-pravnih odnosa. Prostornoplanski gledano, nije zadovoljavajuće riješena prometna infrastruktura na cijelom promatranom području.

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

SCENARIJ 2



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA PILOT PROJEKTA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- PREDLOŽENA GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NAMJENA POVRŠINA

- POVEĆANJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- S STAMBENA NAMJENA
- M MJEŠOVITA NAMJENA
- K POSLOVNA NAMJENA
(K-sve poslovne namjene, K1-pretežito uslužna)
- D DRUŠTVENA NAMJENA
(D-sve društvene namjene, D2-socijalna, D6-kulturna)
- T1 HOTEL
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1-SPORT, R3-KUPALIŠTE, R4-KLIZALIŠTE,
- R2 REKREACIJSKE POVRŠINE
- GRADIVA POVRŠINA UNUTAR POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE
- Zx JAVNA ZELENA POVRŠINA
Z1 - JAVNI PARK, Z2 - DJEČJE IGRALIŠTE
- Z ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
- Z1 SECESIJSKI ZDENAC
- P+P1
V=10m DOPUŠTENE VISINE IZGRADNJE

PROMET

- PROMETNE POVRŠINE
- POSTOJEĆA TRAMVAJSKA PRUGA
- PLANIRANE TRASE JAVNOG AUTOBUSNOG PRIJEVOZA
- STAJALIŠTA PLANIRANOG JAVNOG AUTOBUSNOG PRIJEVOZA
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- PARKIRALIŠTE ZA BIKIKLE
- ZELENE POVRŠINE NA POVRŠINAMA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine



Slika 89. Tlocrtni prikaz – Scenarij 2



Slika 90. 3D vizualizacija – Scenarij 2 - Pogled s južne strane



Slika 91. 3D vizualizacija – Scenarij 2 - Pogled s istočne strane



Slika 92. 3D vizualizacija – Scenarij 2 - Pogled sa sjevera

7.3. SCENARIJ 3.

Ovim scenarijem u Gradskom vrtu nastojalo se zadržati svu postojeću nezakonitu gradnju i uklopiti ju uz sportsko-rekreacijske kapitalne sadržaje. Sadržaji sportsko-rekreacijske namjene su minimalno reducirani obzirom na sadržaje iz DPU-a. Sadržaji koji bi eventualno nedostajali mogu se redistribuirati unutar nove mreže sportsko-rekreacijskih objekata na području Grada Osijeka. Ovim scenarijem sve potrebne i planirane kapitalne sadržaje moguće je realizirati jer su smješteni na površine u vlasništvu Grada Osijeka. Objekt bazena, čije je idejno rješenje dobiveno provedenim arhitektonskim natječajem, planiran je zrcalno i translatiran prema istoku u odnosu na lokaciju iz DPU-a čime je omogućeno i kvalitetno rješenje prometa u tom dijelu prostora. U sjevernom dijelu zadržani su postojeći objekti društvene i poslovne namjene koji se po potrebi i iskazanom interesu mogu rekonstruirati bez izmjene plana. U sjeverozapadnom dijelu zadržana je samo jedna vertikalna poslovna namjena-hotel koji se smatra opravdanim i nužnim sadržajem unutar ovakvog kompleksa. Planirani park sužen je cijelom dužinom ali i dalje zauzima respektabilnu površinu i povezuje međusobno značajne sadržaje. Prostor oko rekonstruiranog stadiona planiran je kao pješačka površina, kao središnji plato oko kojeg je smještena većina najznačajnijih sadržaja. Rekonstrukcijom stadiona u isključivo nogometni omogućilo se udaljšavanje samog objekta od niza obiteljskih kuća u Wilsonovoj ulici i time stvaranje uvjeta ugodnijih za život a novi atletski stadion planiran je južno od stadiona na prostoru sadašnjeg nogometnog terena za treninge. Jugoistočno i jugozapadno od platoa planirane su nove velike parkirališne površine s obavezanim drvoredima unutar i oko parkirališta. Slijepe prometnice planirane zadnjom izmjenom GUP-a, na južnom dijelu obuhvata, području Gradski vrt, ovim scenarijem stavljene su u sustav gradskih ulica radi što jednostavnijeg i logičnijeg odvijanja prometa.

Južno stadionsko naselje ovim scenarijem promatra se kao sastavni dio građevinskog područja naselja i uključuje se u obuhvat GUP-a. Prostor između Južne obilaznice i postojeće i buduće izgradnje planiran je kao zaštitno zelenilo. Cijelo građevinsko područje planirano je kao stambeno s površinama parcela prilagođenim načinu života u prigradskim naseljima. Formirani su prostori društvenih i zajedničkih sadržaja površinom prilagođeni potrebama planiranog povećanja broja stanovnika. Prometni koridori planirani su na način da osiguravaju dovoljnu širinu za postavljanje sve potrebne infrastrukture i zelenih pojasa s drvoredima. Na krajnjem jugoistočnom dijelu obuhvata iz građevinskog područja se predlaže izuzimanje čestica bez sadržaja što se opravdava nepostojanjem adekvatne infrastrukture. Gradnja slijepe prometnice (budući da ju se nema gdje spojiti u sustav gradskih ulica), u potrebnom profilu s minimalnom osnovnom infrastrukturom za te čestice je neisplativo jer se građevinsko područje kao prostor s mogućnošću gradnje nalazi samo s jedne njene strane. Najjužnija ulica planirana ovim scenarijem s izgradnjom samo s jedne strane svoje opravdanje nalazi u njenom uključivanju u sustav gradskih ulica, te predstavlja potencijal za budući razvoj. Ukoliko se prilikom detaljnijeg razmatranja prostora kroz GUP ne utvrdi potreba izrade urbanističkog plana uređenja, minimalno je potrebno odredbama za provedbu GUP-a, kroz sve prostornoplane parametre, obraditi taj prostor kako bi se osigurala kontrolirana izgradnja i kvalitetni uvjeti života stanovnika.

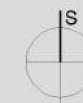
ZA	PROTIV
mogućnost ozakonjenja svih nezakonito izgrađenih odnosno rekonstruiranih zgrada na cijelom prostoru obuhvata	potrebno izraditi plan redistribucije sportsko-rekreacijskih sadržaja na području Grada što iziskuje dodatne troškove
cijeli je prostor moguće detaljnije prostornoplanski razmatrati barem na razini GUP-a	smanjene površine za izgradnju poslovne namjene na prostoru Gradskog vrta
planiranjem javnih zelenih površina i drvoreda formira se „zelena infrastruktura“ na cijelom području	smanjenje površine parka
adekvatnom razinom prostornog planiranja moguće je sagledati potrebe u prostoru te ih i prostornim planom planirati dimenzionirane ne samo za trenutne potreba već i za projekciju razvoja prostora	nepopularno povećavanje građevinskog područja
mogućnost realizacije svih planiranih kapitalnih objekata zbog lociranja na prostore u vlasništvu Grada	obveza preuzimanja dijela privatnih čestica zbog osiguravanja potrebnog profila prometnica
bolja prometna organizacija od planirane GUP-om	
osiguranje većeg broja parkirališnih mjesta od planiranih GUP-om u Gradskom vrtu	
uključivanjem Južnog stadionskog naselja u obuhvat GUP-a omogućava se detaljnije planiranje infrastrukture, a na taj način i bolje uređenje prostora	
u Južnom stadionskom naselju osigurana bolja prometna organizacija sa širim uličnim koridorima	
u Južnom stadionskom naselju osigurani sadržaji društvenog standarda koji nedostaju	
omogućavanje uključivanja Južnog stadionskog naselja u sustav javnog gradskog prijevoza zbog proširenja prometnog profila	

ZAKLJUČAK:

Ovaj scenarij je najprihvatljiviji sa stajališta uvažavanja činjeničnog stanja na lokaciji i odgovara interesima svih stanovnika toga područja, budući da im je omogućena legalizacija, kao i interesima zajednice u potpunosti, jer omogućava realizaciju planiranog na površinama u vlasništvu Grada čime se značajno smanjuju troškovi realizacije. Prostornoplanski gledano ovim scenarijem postignuto je kvalitetno rješenje omjera namjena planiranih površina, postignut je kvalitetan suživot i uklapanje planiranih sadržaja, osigurani su uvjeti za zadovoljenje svih nedostajućih potreba stanovnika promatranog prostora, formirana je kvalitetna i sveobuhvatna „zelena infrastruktura“ na cjelokupnom prostoru i organiziran je protočan promet kojim su svi dijelovi kvalitetno uklopljeni u prometnu mrežu grada, uz mogućnost širenja mreže javnog gradskog prijevoza.

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

SCENARIJ 3



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA PILOT PROJEKTA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
- PREDLOŽENA GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NAMJENA POVRŠINA

- POVEĆANJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- S STAMBENA NAMJENA
- M MJEŠOVITA NAMJENA
- K POSLOVNA NAMJENA
(K-sve poslovna namjene, K1-pretežito uslužna)
- D DRUŠTVENA NAMJENA
(D-sve društvene namjene, D2-socijalna, D6-kulturna)
- T1 HOTEL
- R SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1-SPORT, R3-KUPALIŠTE, R4-KLZALIŠTE,
- R2 REKREACIJSKE POVRŠINE
- GRADIVA POVRŠINA UNUTAR POVRŠINE SPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE
- Zx JAVNA ZELENA POVRŠINA
Z1 - JAVNI PARK, Z2 - DJEČJE IGRALIŠTE
- Z ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
- P+P+1 V=10m DOPUŠTENE VISINE IZGRADNJE
- Z SECESIJSKI ZDENAC

PROMET

- PROMETNE POVRŠINE
- POSTOJEĆA TRAMVAJSKA PRUGA
- PLANIRANE TRASE JAVNOG AUTOBUSNOG PRIJEVOZA
- STAJALIŠTA PLANIRANOG JAVNOG AUTOBUSNOG PRIJEVOZA
- KOLNO-PJEŠAČKE POVRŠINE
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- PARKIRALIŠTE ZA BIKIKLE
- ZELENE POVRŠINE NA POVRŠINAMA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine



Slika 93. Tlocrtni prikaz – Scenarij 3



Slika 94. 3D vizualizacija – Scenarij 3 - Pogled s južne strane



Slika 95. 3D vizualizacija – Scenarij 3 - Pogled s istočne strane



Slika 96. 3D vizualizacija – Scenarij 3 - Pogled sa sjevera

7.4. ZAKLJUČAK

1. Sanacija prostora opterećenog nezakonitom gradnjom ne podrazumijeva omogućavanje ozakonjenja promjenom prostornoplanske dokumentacije. Ova postavka, vrlo nepopularna kod stanovništva, razmatrana je kroz tri scenarija od kojih je ipak odabran onaj koji omogućuje ozakonjenja iz razloga što istovremeno ne sprječava i realizaciju interesa zajednice.

2. Nakon što se detektira nezakonita gradnja na nekom prostoru prvenstveno treba proanalizirati sve nivoe prostornih planova za promatrani prostor nezakonite gradnje kao i za kontaktna područja, jer se sanacija prostora, u kojem god se obliku provodila, reflektira i na kontaktno područje. Bitno je sanacijom osigurati da prostori s planskom i s bespravnom gradnjom funkcioniraju kao cjelina. Navedeno je omogućeno u scenariju 3.

3. Zauzeti stav, odnosno odabrati način sanacije te u tom smjeru pokrenuti izmjene i dopune važećih prostornih planova te po potrebi izradu novih. U konkretnom slučaju neophodno će biti po izradi redistribucije sportsko-rekreacijskih sadržaja međusobno uskladiti prostorne planove svih razina, te po potrebi izraditi UPU Južno stadionsko naselje.

4. Ukoliko odabrani tip sanacije podrazumijeva zadržavanje nezakonite gradnje u prostoru, neophodno je tradicijski nastale stambene cjeline opremiti potrebnom komunalnom i društvenom infrastrukturom.

8. PILOT PRIJEDLOG URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA SANACIJE PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

8.1. OBRAZLOŽENJE

8.1.1. Polazišta

Područje Gradskog vrta kroz dva je stoljeća čuvano kao prostor kapitalnih gradskih javnih sadržaja, a decenijama je planski predviđano kao sportsko-rekreacijski centar regionalnog značaja. Posljednjim izmjenama i dopunama GUP-a, 2017. godine, planski je uvažena postojeća neplanska i/ili bespravna gradnja, čime je planirani javni koncept kompromitiran i realizacijski stavljen pod znak pitanja. Nameće se dvojaka potreba poboljšanja komunalnog standarda legalizirane supstandardne gradnje s jedne strane te svojevrzne urbanističke kontrole štete po širi planski i prostorni koncept s druge.

Na južnom dijelu područja Gradskog vrta nalazi se Južna obilaznica grada koja, naročito otkako joj je profil proširen u četverotračnu prometnicu, predstavlja snažnu barijeru u prostoru, separirajući južno urbano tkivo stambene namjene od gradske matrice.

Na prostoru južno od južne obilaznice nalazi se stambeno naselje neplanske i dobrim dijelom bespravne gradnje, Južno stadionsko naselje, koje nikada nije planski tretirano, te propustom čak nije uključeno ni u obuhvat važećeg GUP-a. Nameće se potreba urbane sanacije koja bi ga pretvorila u naselje gradskih obilježja.

Ukupno gledano, radi se o području na kojem se dotiču dvije situacijski različite problematike stihijske odnosno planske gradnje, s višeslojnim mikrolokacijskim i makrolokacijskim konzekvencama, što ga sve čini prostorom za koji je, u svrhu pravilne urbanizacije, nužno izraditi UPU.

Na prostoru Gradskog vrta važio je DPU područja Gradski vrt koji je 2017. godine stavljen izvan snage. Trenutno je prostor pokriven samo GUP-om grada Osijeka. Na tom prostoru od postojećih objekata ističu se kapitalni objekti sporta: Stadion Gradski vrt i Sportska dvorana Gradski vrt, oko koje je uređen pristupni trg, te s njene zapadne strane parkiralište i dio prometnice. Uz Wilsonovu ulicu izgrađeno je parkiralište u funkciji sadržaja na prostoru Gradskog vrta. Na sjevernom dijelu, uz Divaltovu ulicu nalaze se Centar za pružanje usluga u zajednici, restoran „Muzej okusa“ (organiziran u rekonstruiranoj zgradi koja je zaštićeno kulturno dobro), Restoran „Bijelo plavi“ i Gradski bazeni. Južno od stadiona nalaze se dva pomoćna nogometna terena. U neposrednoj blizini ovih sadržaja nalaze se dva stambena niza obiteljskih kuća sa okućnicama na kojima je, do posljednje izmjene GUP-a, bilo onemogućeno ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada. Ostatak prostora je neuređen i na njemu se nalaze ostaci nekadašnjih sadržaja koji više nisu u funkciji.

Ovaj prostor je s drugim dijelovima grada povezan javnim prijevozom, tramvajskom i autobusnom linijom u krajnjem sjevernom dijelu, Divaltovoj ulici.

U južnom dijelu obuhvata prisutna je gradnja obiteljskih kuća s pratećim građevinama od kojih se u nekima obavlja i dozvoljena gospodarska aktivnost. Ovo građevinsko područje, suprotno važećoj zakonskoj regulativi, nije uključeno u obuhvat GUP-a grada Osijeka, što je glavni razlog njegovog dosadašnjeg nedovoljnog planiranja i razvoja.

Opisana dva prostora fizički su odvojena četverotračnom prometnicom, tzv. Južnom obilaznicom grada Osijeka, što je razlog slabije povezanosti tog izdvojenog dijela naselja od gravitirajuće matrice. Sama činjenica prisutnosti bespravne gradnje u oba slučaja rezultirala je slabijom infrastrukturnom opremljenosti, a prostor je praktički prepušten na brigu samim stanovnicima.

Jedina prometna veza s gradom ostvaruje se preko jednog cestovnog priključka na produžetak Trpimirove ulice. Za pješački i biciklistički promet tijekom 2017. godine izgrađen je pješački nathodnik preko Južne obilaznice, a za osobe smanjene pokretljivosti ugrađena je podizna platforma. Javni gradski prijevoz nije dostupan na ovom prostoru.

Cjelokupni promatrani prostor ima velike prostorno-razvojne mogućnosti budući da se unutar prostora Gradskog vrta nalaze značajne površine u vlasništvu Grada Osijeka, a na prostoru Južnog stadionskog naselja značajne su površine u državnom vlasništvu unutar kojih je najpraktičnije rješavati nužne sadržaje u svrhu što brže, jeftinije i jednostavnije realizacije.

Cijeli promatrani prostor nije adekvatno infrastrukturno opremljen budući da nedostaju ili su nedovoljno kapacitirane sve vrste infrastrukture. U Gradskom vrtu prometnice su ispod standarda po pitanju potrebne širine za prometovanje, završne obrade, nedostatnosti parkirališta za postojeće sadržaje, a ostala infrastruktura nema kapacitet prihvata i kvalitetu opskrbe planiranih sadržaja. U Južnom stadionskom naselju prometnice su nedovoljno dimenzionirane, nema infrastrukturnih koridora za smještaj nužnih instalacija, a postojeće instalacije ne zadovoljavaju ni sadašnje potrebe, definitivno ni buduće.

Prostor obuhvata se, usprkos negativnoj demografskoj slici Grada, ocjenjuje kao potentan za razvoj, jer stanovništvo područja izražava želju za ostankom na tom prostoru, dok je istovremeno prisutna činjenica da se na prostoru grada otvara jako malo planski oblikovanih novih površina za stambenu izgradnju manje gustoće i postotka izgrađenosti. Iz podataka o bespravnoj gradnji na ovim prostorima zaključuje se da postoji potreba za ovim tipom stanovanja u neposrednoj blizini urbane strukture, naravno uz osiguranje kvalitetne društvene i ostale gradske infrastrukture.

8.1.2. Ciljevi prostornog uređenja

Osnovni cilj uređenja ovog prostora leži u činjenici da je prostor Gradskog vrta dugi niz godina planiran kao regionalni centar sporta sa svim kapitalnim sportskim objektima od interesa za širu društvenu zajednicu. Te sadržaje moguće je planirati na slobodnim površinama kojima ovaj prostor obiluje. Za moguću realizaciju tih sadržaja, u cilju što skorije izgradnje, potrebno je stvoriti preduvjete da se planirani sadržaji smjeste na prostore u vlasništvu Grada, poštujući pritom zatečene stambene objekte kojima je paralelno potrebno osigurati adekvatne društvene sadržaje, kako bi suživot te dvije namjene bio što kvalitetniji. Postojeći nogometni stadion trebao bi se rekonstruirati bez atletske staze, transliran u odnosu na sadašnji položaj, na način da se poveća slobodni prostor između stambenog niza u Wilsonovoj ulici i stadiona te formira pješački plato koji omogućava kvalitetniju protočnost posjetilaca oko stadiona.

Prostor Južnog stadionskog naselja je prostor prvenstveno stambene namjene koji u budućnosti treba zadržati svoje osnovne prostorne karakteristike kao što su veličina parcele, način, postotak i visinu izgradnje, uz adekvatno dimenzionirane prometne površine te osiguranu kvalitetnu gradsku infrastrukturu, čime bi se osigurali prostori stambene namjene karakteristika za kakve stanovnici iskazuju interes. Prometni koridori, u svrhu kvalitetnog okruženja, trebaju biti opremljeni potezima zelenila s drvodredima autohtonih, standardnih nikako patuljastih sorti.

Poboljšanjem društvenog standarda na promatranom području stvorili bi se uvjeti povoljni za život i poslovanje, čime bi se značajno utjecalo na demografski razvoj tog područja, kao i kontaktnih zona.

Prometna i komunalna infrastruktura treba se dimenzionirati na način da može osigurati kvalitetnu opskrbu svih planiranih sadržaja, uz mogućnost fazne izgradnje temeljenu na praćenju potreba realizacije sadržaja prostora.

Urbanističkim planom potrebno je u što većoj mjeri sačuvati naslijeđene prostorne posebnosti, uz uvođenje povijesnih, koje su neopravdano nestale (npr. Park Gradski vrt sa zdencem), te uvođenjem novih osigurati preduvjete za kvalitetan suživot svih planiranih sadržaja.

Cilj prostornog uređenja promatranog prostora je stvaranje realnih mogućnosti za realizaciju kapitalnih sadržaja od interesa za grad, putem fazne izgradnje sukladno financijskim mogućnostima, uz paralelno podizanje kvalitete stanovanja postojećih i budućih korisnika tog područja.

8.1.3. Plan prostornog uređenja

U svrhu ostvarivanja ciljeva prostornog uređenja potrebno je unaprijediti stanje opremljenosti prostora prometnom i drugom komunalnom infrastrukturom, planskom izgradnjom nedostajućih sadržaja te rekonstrukcijom nezadovoljavajućih infrastrukturnih kapaciteta, kako bi se osigurao potreban nivo opskrbe svih postojećih i planiranih korisnika prostora. Na prostoru Gradskog vrta potrebno je formirati funkcionalnu mrežu prometnica, koje će omogućiti jednostavan pristup do planiranih i postojećih sadržaja, prometovanje javnog gradskog prijevoza i dovoljan broj parkirališnih mjesta za vršne potrebe kapitalnih sportskih sadržaja. Prometnice koje služe stambenoj namjeni ne koristiti za pristupe do glavnih javnih parkirališnih prostora, a unutar prometnih koridora nastojati osigurati poteze zelenila i sadnju drveća gdje god to širina prometnog koridora dopušta.

U Južnom stadionskom naselju neophodno je planirati površine za objekte društvenog standarda, te je potrebno formirati prometne koridore većih širina, koje omogućuju uvođenje i prometovanje javnog gradskog prijevoza, postavu sve za naselje potrebne infrastrukture, uključujući i osiguranje poteza zelenila s drvoredima, sve u svrhu poboljšanja uvjeta življenja. Širina infrastrukturnog koridora limitirana je postojećom rubnom izgradnjom koju je prilikom planiranja obavezno uvažiti.

8.2. KARTOGRAFSKI PRIKAZI M=1:5000

Kartografski prikaz broj 1. Korištenje i namjena površina

Kartografski prikaz broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastruktura - Promet

Kartografski prikaz broj 3. Uvjeti korištenja i uređenja površina

Kartografski prikaz broj 4.1. Oblici korištenja

Kartografski prikaz broj 4.2. Način gradnje

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SANACIJE
PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG
STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



M 1:5000



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA OBUHVATA PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

- (S)** STAMBENA NAMJENA
- (M)** MJEŠOVITA NAMJENA
- (R)** SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1-SPORT, R2-REKREACIJA, R3-KUPALIŠTE, R4-KLIŽALIŠTE,
- (D)** JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D - SVE JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE,
D2 - SOCIJALNA, D6 - KULTURNA,
- (K)** GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
K - POSLOVNA, K1 - PRETEŽITO USLUŽNA,
- (T)** GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
T1 - HOTEL
- (Zx)** JAVNA ZELENA POVRŠINA
Z1 - JAVNI PARK, Z2 - DJEČJE IGRALIŠTE
- (Z)** ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
- (IS)** POVRŠINA INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- (Z)** SECESIJSKI ZDENAC

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SANACIJE
PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG
STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA
INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET



M 1:5000



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA CBUHVATA PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA INFRASTRUKTURNOG KORIDORA

PROMET

CESTOVNI PROMET

- GLAVNA GRADSKA ULICA
- GRADSKA ULICA
- SABIRNE GRADSKE ULICE
- OSTALE GRADSKE ULICE
- NADVOŽNJAK, NADHODNIK

JAVNI GRADSKI PROMET

- TRAMVAJSKA PRUGA
- TRAM TRAMVAJSKO STAJALIŠTE
- PLANIRANI PRAVCI JAVNOG AUTOBUSNOG PRIJEVOZA
- BUS PLANIRANO AUTOBUSNO STAJALIŠTE

BICIKLISTIČKI PROMET

- VAŽNIJI PRAVCI BICIKLISTIČKE INFRASTRUKTURE
- PARKIRALIŠTE ZA BICIKLE

PJEŠAČKI PROMET

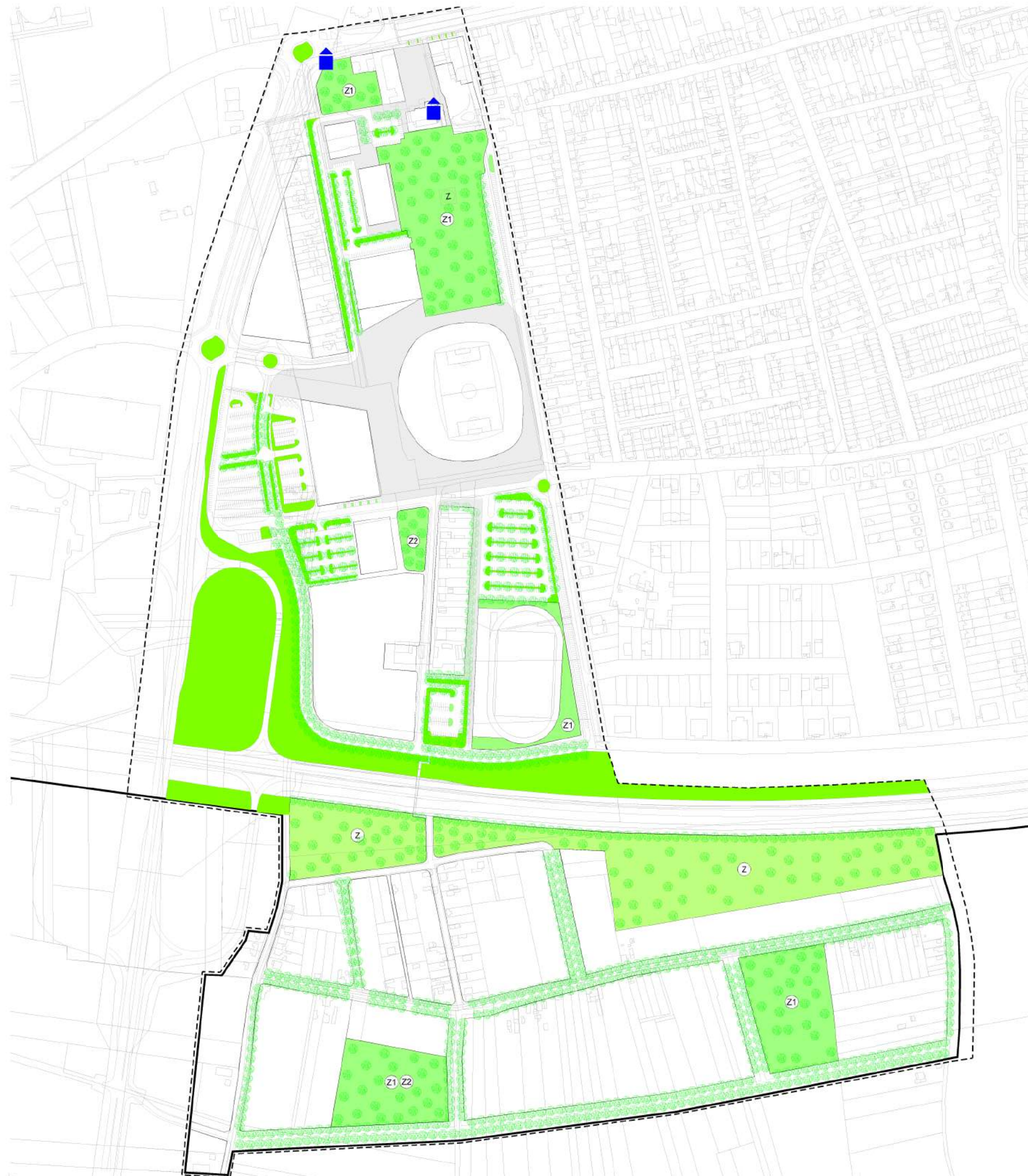
- VAŽNIJI PJEŠAČKI PRAVCI
- PJEŠAČKE POVRŠINE

PROMET U MIROVANJU

- POVRŠINE JAVNIH PARKIRALIŠTA



IZRADA:
JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine



PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SANACIJE PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

3.

UVJETI KORIŠTENJA I UREĐENJA
POVRŠINA



M 1:5000



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA CBUHVATA PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
- GRANICA INFRASTRUKTURNOG KORIDORA

ZELENA INFRASTRUKTURA

- JAVNA ZELENA POVRŠINA
Z1 - JAVNI PARK, Z2 - DJEČJE IGRALIŠTE
- ZAŠTITNA ZELENA POVRŠINA
- ZELENA POVRŠINA UNUTAR INFRASTRUKTURNOG KORIDORA
- PJEŠAČKE POVRŠINE
- DRVORED

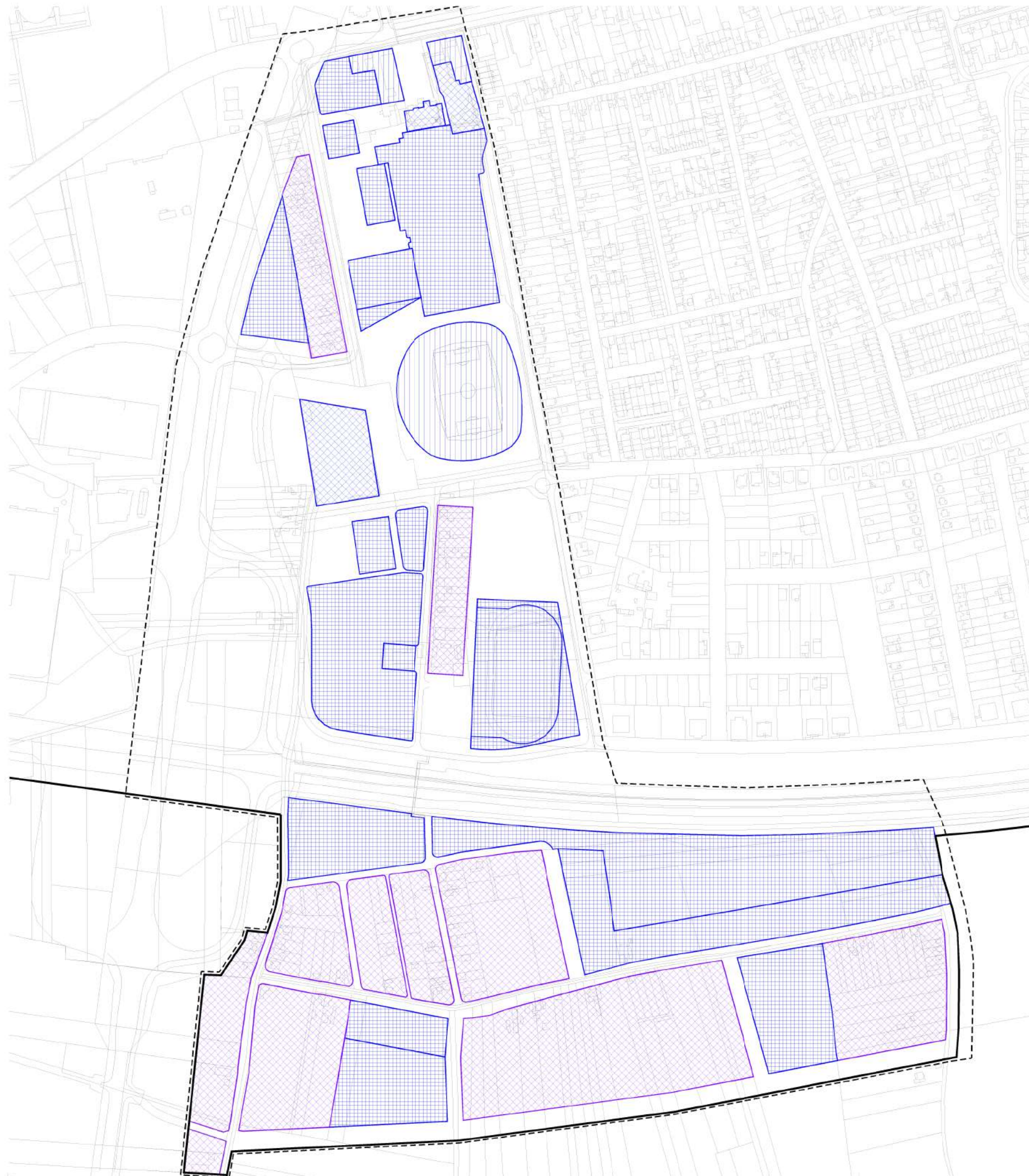
ZAŠTIĆENA KULTURNA BAŠTINA

- CIVILNA GRAĐEVINA

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine



PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SANACIJE PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

4. 1.

OBLICI KORIŠTENJA



M 1:5000



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA CBUHVATA PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

OBLICI KORIŠTENJA

-  DOVRŠENI DIJELOVI GRADA
- ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE
-  PRETEŽITO DOVRŠENI DIJELOVI GRADA
- SANACIJA
- PROMJENA STANJA (REKONSTRUKCIJA, UKLANJANJE, ZAMJENA, OBNOVA)
- NOVA GRADNJA NA NEIZGRADENIM GRAĐEVNIM ČESTICAMA
-  URBANA OBNOVA
- REKONSTRUKCIJA, PROMJENA NAMJENE ILI NOVA GRADNJA RADI POBOLJŠANJA
FUNKCIONALNOSTI DIJELA GRADA
-  NOVA GRADNJA

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine

PILOT PROJEKT METODOLOGIJA SANACIJE
NEZAKONITE GRADNJE NA PODRUČJU
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA SANACIJE
PODRUČJA GRADSKOG VRTA I JUŽNOG
STADIONSKOG NASELJA U OSIJEKU

4. 2.

NAČIN GRADNJE



M 1:5000



LEGENDA:

GRANICE:

- GRANICA CBUHVATA PLANA
- GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

NAČIN GRADNJE

- OBITELJSKE ZGRADE
- OSTALE GRAĐEVINE
- POSTOJEĆA VISINA
- NAJVEĆI BROJ NADZEMNIH ETAŽA
- NAJMANJI BROJ NADZEMNIH ETAŽA
- NAJVEĆA COPUŠTENJA VISINA IZGRADNJE
- KOEFICIJENT IZGRADENOSTI GRADEVNE ČESTICE

IZRADA:



JAVNA USTANOVA ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO - BARANJSKE ŽUPANIJE
studen 2017. godine

8.3. SMJERNICE ZA DEFINIRANJE ODREDBI ZA PROVEDBU

- na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina prikazane su javne prometne površine kao površine infrastrukturnih sustava, čijim širinama se osiguravaju neophodni sadržaji prometnog profila, te površine za promet u mirovanju. Osim infrastrukturnih površina, prostor u obuhvatu UPU-a razgraničen je na površine stambene (S), mješovite (M), sportsko-rekreacijske (R), javne i društvene (D), gospodarske-poslovne namjene (K) i (K1), gospodarske ugostiteljsko-turističke, hotel (T1) te površine javnog i zaštitnog zelenila (Z).

- površine stambene namjene (S) predložene su u južnom dijelu obuhvata UPU-a. Na površinama stambene namjene moguća je gradnja stambenih i pomoćnih građevina, te manjih trgovačkih građevina koje mogu biti i u sklopu obiteljske kuće. Na izgrađenom dijelu stambene namjene utvrđena je urbana obnova, te nova gradnja na neizgrađenom dijelu. Na površinama stambene namjene predlaže se maksimalna visina zgrada od 3 nadzemne etaže. Koeficijent izgrađenosti je 0,3 ili 0,2 prema prikazanom na kartografskom prikazu broj 4.2. Način gradnje. Minimalno 50% građevne čestice potrebno je ozeleniti.

- površine mješovite namjene (M) predložene su na prostorima postojeće stambene izgradnje. Na površinama mješovite namjene moguća je gradnja stambenih i pomoćnih građevina, ugostiteljsko-turističkih građevina i poslovnih građevina. Dopuštena visina na prostoru mješovite namjene je dvije nadzemne etaže koeficijent izgrađenosti građevne čestice 0,40. Oblik i veličinu građevne čestice preuzeti iz GUP-a. Ove površine su utvrđene kao površine za urbanu obnovu koja bi se sastojala u zadržavanju (ozakonjenju) postojećih obiteljskih zgrada, s mogućnošću njihove rekonstrukcije u poslovne zgrade u funkciji sportsko-rekreacijskih površina u kontaktu. Također je moguće zadržati postojeće visine izgradnje, odnosno koeficijente izgrađenosti, ukoliko su isti veći od UPU-om dopuštenih.

- UPU-om su predložene i površine sportsko-rekreacijske namjene, kao: (R1) površine za sportske građevine, postojeća višenamjenska sportska dvorana utvrđena kao dovršeni dio grada s postojećom visinom izgradnje, postojeći nogometni stadion za koji je predviđena sanacija, s visinom izgradnje do 30 m, atletski stadion kao nova gradnja, uz koji je moguće izgraditi zgradu s 4 nadzemne etaže, te površina za namjensku sportsku dvoranu visine do 15 m, čiju namjenu bi trebalo utvrditi kroz preraspodjelu sportskih objekata na nivou cijelog Grada. UPU-om je predložena i površina za rekreaciju (R2) u centralnom dijelu obuhvata čiji sadržaji bi trebali biti dostupnim svim građanima Grada. To je površina na kojoj je potrebno organizirati više različitih sportskih terena (košarka, odbojka, rukomet, mali nogomet), postavu raznih vježbala, trim staza i staza za šetnju. Između ovih površina planirati sadnju prvenstveno visokog zelenila, dok je minimalno 20% ove površine potrebno hortikulturno urediti. UPU-om su predložene i površine za kupalište (R3) i klizalište (R4) sa zadanim maksimalnim visinama građevina od 20 m za kupalište, 4 m za sunčalište u njegovom sastavu, te 10 m za klizalište. Površine kupališta i klizališta su utvrđene kao nova gradnja.

- površine društvenog standarda predviđene su na tri lokacije. Prva lokacija (D2) je na mjestu postojećeg Centra za pružanje usluga u zajednici u sjevernom dijelu obuhvata uz Divaltovu ulicu. Prostor je detektiran kao prostor za urbanu preobrazbu, a dopuštena visina izgradnje kod rekonstrukcije je 3-5 nadzemnih etaža. Druga površina predložena kao (D6) je također u sjevernom dijelu i površina je na kojoj se planira izgradnja muzeja sporta. Riječ je o sasvim novoj zgradi, čija visina se predlaže s 5 nadzemnih etaža. Treća lokacija je u južnom dijelu obuhvata. Planirana je kao (D) s mogućnošću gradnje svih vrsta građevina društvenog standarda od kojih se preferira dječji vrtić i jaslice i zgrada za npr. mjesni odbor s prostorima za druženje raznih sadržaja. Minimalno 40% površine svake građevne čestice društvene namjene treba biti ozelenjeno i hortikulturno uređeno.

- gospodarske djelatnosti, pretežito uslužne, predložene su na tri lokacije. Na njima je moguća izgradnja svih vrsta poslovnih (K), odnosno uslužnih (K1) djelatnosti. Na površini poslovne namjene (K) uz Trpimirovu ulicu, uvažavajući postavke GUP-a, predlaže se izgradnja „vertikale“ visine 18-21 nadzemne etaže, poslovne i ugostiteljske namjene. Uz osnovnu građevinu na površini poslovne (K) namjene potrebno je omogućiti i izgradnju svih vrsta pratećih i pomoćnih građevina. Zbog specifičnosti i atraktivnosti lokacije bilo bi poželjno utvrditi obvezu provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja lokacije (cca 8.000 m²). Druga površina iste (K) namjene predložena je u središnjem dijelu obuhvata UPU-a.

na kojoj je moguća gradnja svih vrsta poslovnih građevina. Predložena visina izgradnje je 3 nadzemne etaže. Treća površina gospodarske, pretežito uslužne namjene (K1), predložena je u sjevernom dijelu obuhvata UPU-a na mjestu postojećeg restorana (bivša plesna dvorana), zgrada koja je zaštićeno kulturno dobro kategorizirana kao dovršeni dio grada.

- u UPU-u je predložena i lokacija za hotel (T1) na površini ugostiteljsko-turističke namjene u sjevernom dijelu obuhvata, odnosno uz Divaltovu ulicu, kao prostor za sanaciju s predloženom visinom izgradnje 3-5 nadzemnih etaža.

- javne zelene površine predložene su kao javni park (Z1), odnosno dječje igralište (Z2). Osim ozelenjavanja i hortikulturnog uređenja, na ovim površinama moguće je postavljanje urbane opreme i dječjih igrala.

- UPU-om su predložene i površine zaštitnog zelenila (Z), unutar kojih je obavezna sadnja visokog zelenila, prvenstveno s namjenom zaštite od buke, zagađenja zraka i sl. Unutar površina zaštitnog zelenila moguća je gradnja pješačkih površina, trim staza i sl., te postavljanje elemenata urbane opreme (klupe, stalci za bicikle, koševi za otpad i sl.) Za drvorede čija je sadnja predviđena u profilima ulica, te na svim površinama zaštitnog i javnog zelenila, treba koristiti autohtone sorte, nikako patuljasto zelenilo.

- površine infrastrukturnih koridora (IS) obuhvaćaju postojeće i planirane prometnice, odnosno njihove koridore, javna parkirališta, pješačke površine te obvezne zelene površine unutar njih. Na tim je površinama osim izgradnje prometnica moguće postavljanje urbane opreme, te druge opreme u njihovoj funkciji. Minimalna širina uličnog profila, ovisno o UPU-om utvrđenom rangu, preuzima se iz GUP-a. Na području stambene namjene obavezno je osigurati pješačku stazu s obje strane ceste, osim uz najjužniju prometnicu, koja ujedno predstavlja i granicu građevinskog područja, gdje je dostatna izgradnja pješačke staze samo s jedne (sjeverne) strane. Pješačku površinu od kolnika obavezno odijeliti trakom zelenila. U profilu ulice omogućava se izgradnja biciklističkih traka i/ili staza u skladu s posebnim propisom. Na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-promet, naznačena su mjesta za formiranje površina za parkiranje bicikala.

- UPU-om su predloženi pravci javnog gradskog autobusnog prijevoza, kao i autobusna stajališta na njima. Za autobusna stajališta obavezno je planirati ugibališta u uličnom profilu povezana s pješačkim stazama.

- za sve građevine neophodno je osigurati gradsku infrastrukturu: voda, kanalizacija, struja, plin, telekomunikacije. Vodove nove gradske infrastrukture polagati u pravilu na javnim površinama koje su u UPU utvrđene kao infrastrukturni koridori (IS), a postojeće rekonstruirati. Sve zračne vodove rekonstruirati u podzemne. Sve postojeće vodove rekonstruirati da zadovolje potrebe konzuma.

- UPU-om su planirane površine za promet u mirovanju: u sjevernom dijelu obuhvata na površinama infrastrukturnih sustava, a u južnom dijelu na vlastitim građevnim česticama. Iznimno, za površinu društvene namjene u južnom dijelu obuhvata moguće je dio potrebnih parkirališnih mjesta osigurati u uličnom profilu. Broj parkirališnih mjesta za stambenu izgradnju je 2 parkirališna mjesta po jednom stanu u obiteljskoj kući, a za ostale namjene je propisan GUP-om.

- važniji pješački koridori naznačeni su na kartografskom prikazu broj 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža-promet, gdje je u uličnom profilu neophodno osigurati pješačku stazu najmanje širine 6 m. Na istom kartografskom prikazu označena je i pješačka površina u središnjem sjevernom dijelu obuhvata kojoj gravitiraju svi ostali sadržaji područja.

- u obuhvatu UPU-a nema zaštićenih prirodnih vrijednosti. Svu postojeću visoku vegetaciju nastojati zadržati.

- u obuhvatu UPU-a se nalaze dva zaštićena kulturna dobra: plesna dvorana i ogradni zid s natpisom: „OSIJEK NIKADA NEĆE BITI OCEK“. Plesna dvorana je rekonstruirana u restoran i naznačena kao završeni dio grada. Ogradni zid je potrebno integrirati u planirani javni park. Za sve zahvate na zaštićenom kulturnom dobru i/ili njenoj neposrednoj blizini neophodno je zatražiti uvjete nadležnog tijela po posebnom propisu.

- otpad koji nastaje korištenjem građevina prikuplja se selektirano na vlastitoj parceli te predaje ovlaštenom sakupljaču u skladu s odlukom o komunalnom redu Grada. Na površinama infrastrukturnih sustava moguće je postavljanje posuda za odvojeno prikupljanje selektiranog otpada (eko-otoka) koji moraju biti lako dostupni (pješaku, biciklu i sl.), te smješteni tako da ne ometaju promet. Broj i lokacije eko-otoka utvrđuje Grad posebnom odlukom. Na pješačkim površinama i stazama osigurati dovoljan broj koševa za otpad. Kod određivanja njihovog broja uzeti u obzir kapacitete okolnih postojećih i planiranih sadržaja.

- u svrhu zaštite okoliša kod projektiranja predlagati ekološki prihvatljive materijale za gradnju, te provoditi procjene utjecaja na okoliš prema posebnom propisu.

- građevine koje su izgrađene protivno planu zadržavaju se do privođenja prostora namjeni utvrđenoj planom. Takove građevine mogu se rekonstruirati u svrhu usklađivanja s planom, održavanja, povećanja standarda življenja, te energetske učinkovitosti u postojećim gabaritima odnosno s povećanjem gabarita do 10% građevinske (bruto) površine, odnosno povećanja tlocrtnih gabarita 10% ili max 50 cm po jednoj dimenziji (širina, dužina, visina).

9. INFORMIRANJE JAVNOSTI O PILOT PROJEKTU

9.1. PREZENTACIJA STRUČNOJ JAVNOSTI

Prezentacija Pilot projekta metodologije sanacije bespravne gradnje izrađenog na primjeru Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja održana je u prostorijama Građevinskog fakulteta u Osijeku, Vladimira Preloga 3, u utorak 30. siječnja 2018. godine s početkom u 18 sati. Na prezentaciju su bili pozvani predstavnici Grada Osijeka, koji se na prezentaciju nisu odazvali, te članovi Društva arhitekata grada Osijeka (DAO).

Prezentaciju su izlagali djelatnici Zavoda, Oliver Grigić, ravnatelj, i Ivan Cingel, stručni savjetnik za prostorno uređenje. Nakon izlaganja uslijedila je rasprava. Na postavljena pitanja prisutnih članova DAO odgovarali su izlagači.

PITANJA, PRIMJEDBE, PRIJEDLOZI	STAV ZAVODA
Koji kriteriji su korišteni za ocjenjivanje scenarija?	Scenariji su razmatrani s obzirom na analizu prostornoplanske dokumentacije, uvažavajući pritom i DPU, iako je stavljen izvan snage, posljednju izmjenu GUP-a koja je postojeću stambenu izgradnju na području Gradskog vrta učinila legitimnom, zadržavanje sportsko-rekreacijske namjene, imovinsko-pravne odnose, mogućnost ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada, troškove realizacije, mogućnost razvoja infrastrukture i sl. Osnovni kriterij bio je maksimalizirati s jedne strane uvažavanje planski legitimirane stambene gradnje, uz poboljšanje njenog komunalnog standarda, a s druge stvaranje preduvjeta provodivosti što više planiranih sportsko-rekreacijskih sadržaja.
Kakva je struktura vlasništva?	Na području Gradskog vrta pretežno je vlasništvo Grada Osijeka, a vrlo mali broj čestica privatnog i državnog vlasništva, što ne utječe na realizaciju rješenja predloženog u scenariju 3. Na području Južnog Stadionskog naselja vlasništvo je pretežno privatno. Urbanizacija je moguća jer su stanovnici kroz provedenu anketu pokazali volju za ustupanjem dijela svojih čestice za potrebe izgradnje infrastrukture.
Na koji način je riješena pješačka komunikacija na području Gradskog vrta? Dolazi li do narušavanja koncepta prometa iz DPU-a smanjenjem širine pješačke prometnice prema stadionu na području Gradskog vrta i smanjenja površine parka?	Pješačke površine zastupljene su u velikoj mjeri uz sve prometne površine tako da je pješaku omogućen nesmetan pristup svim sadržajima, dok je u centralnom dijelu na prostoru oko stadiona formirana veća isključivo pješačka površina. Jaka pješačka komunikacija rezultat je rješenja iz svojodobnog urbanističkog natječaja, unešena u DPU (stavljen van snage zbog neprovodivosti) dok je predloženo rješenje rezultat novih činjenica temeljenih na zadnjim izmjenama GUP-a. Pješački pravci su naglašeni, a ishodište im je izvan promatranog obuhvata, na stajalištima gradskog prijevoza. Rješenje je potpuno nov pristup, kojim su u najvećoj mogućoj mjeri pomireni postojeći i DPU-om planirani sadržaji, na način da se osigura realizacija koja garantira dobru funkcionalnost prometa uz sigurnost i komoditet svih oblika korištenja.

Kako se opravdava planiranje izgradnje hotela kao reprezentativne građevine s velikom katnošću neposredno uz prostor devastiran nezakonitom stambenom gradnjom, te kako se opravdava zadržavanje teme nebodera na mjestu kao u DPU-u (gdje ih je bilo 4), utoliko što su ti neboderi u baš onoj i onakvoj dispoziciji imali svoju priču, a da se danim rješenjem silom inercije, zadržava samo jedan, čime se priča izgubila?	Smatramo da je takav sadržaj tamo smislen, zbog očekivanih velikih potreba za hotelskim smještajem u sklopu obuhvata te kao vertikalni reper kojim se naglašava ulaz u grad, uz Trpimirovu kao jednu od glavnih gradskih ulica.
Na koji način se može utjecati na podizanje arhitektonsko-urbanističkog izgleda?	Kvaliteta arhitektonsko-urbanističkog doživljaja podiže se provodivim kvalitetnim urbanističkim rješenjem i izgradnjom temeljem rješenja dobivenih arhitektonskim natječajima.
Kako se opravdava prolaz gradskog prijevoza kroz središte sportsko-rekreacijskog područja Gradskog vrta?	Ruta je planirana samo za potrebe gradskog prijevoza koji smanjenom brzinom prolazi geometrijskom sredinom sportsko-rekreacijskog područja, tangirajući pješački plato oko glavnih sadržaja i dovozeći putnike u njihovu neposrednu blizinu, te se nastavlja sredinom stambene zone Uskih njiva kroz dobro dimenzionirane prometne koridore, čime se najvećem mogućem broju korisnika približavaju linije gradskog prijevoza.
Je li nužno planirati tako veliki broj parkirališnih mjesta?	Radi prihvata i kvalitetne opskrbe planiranih sadržaja kod kojih postoji mogućnost istoveremenosti događaja, te zbog odgovarajućih odredbi GUP-a, nužno je povećanje broja parkirališnih mjesta. Planirane površine nisu zamišljene kao „asfaltirani platoi“, već uslijed značajnih hortikulturnih površina istodobno čine zelenu infrastrukturu područja.
Kako je zamišljeno riješiti prometni priključak Južnog stadionskog naselja?	Mjesto priključka određeno je prilikom projektiranja raskrižja južne gradske obilaznice i Trpimirove ulice, nakon čega je izrađen projekt priključka i prometnice koja spaja naselje na Trpimirovu ulicu. Ta prometnica trenutno je u realizaciji, čime se stvaraju preduvjeti za urbanizaciju naselja. Također, projektirane su prometne površine koje prolaze kroz samo središte Južnog stadionskog naselja kao druga faza realizacije projekta. Pilot projektom predviđeno je proširenje uličnog koridora, koji osim prometnice treba dobiti i pješačku stazu, biciklističku stazu te zelene površine s drvoredima.
Predloženo je atletski stadion locirati južno od dvorane Gradski vrt (zrcalno u odnosu na stambenu ulicu).	Izuzetno zanimljiv prijedlog koji bi rezultirao boljom povezanošću atletskog stadiona s centralnim pješačkim platomom, čime bi se ublažio utjecaj postojeće stambene izgradnje na urbanu fasadu Gradskog vrta, uz uvjet da se razriješe imovinsko pravni odnosi na dvije čestice u vlasništvu RH. Sigurno je da bi prijedlog trebalo detaljnije razmotriti i uvažiti prilikom izrade UPU-a za navedeno područje.

U zaključku rasprave, prisutni članovi DAO pozitivno su ocijenili i podržali inicijativu za sanaciju i podizanje standarda na Pilot projektom razmatranom području Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja, te najavili angažman i s vlastite strane oko ugradnje elemenata rješenja u buduću UPU kompleksa Gradski vrt. Mišljenja su da je potrebno planirati područje Gradskog vrta na način da se sačuva sportsko-rekreacijska namjena, a standard Južnog stadionskog naselja podići na razinu naselja gradskih obilježja, što bi njegovim korisnicima osiguralo kvalitetnije uvjete života.

Zavod se obavezao izraditi publikaciju koju će, osim HZPR-u, dostaviti DAO i Gradu Osijeku, čiji dijelovi će postati i sastavni dio publikacije koju će za cijeli projekt na nivou države izdati Hrvatski zavod za prostorni razvoj, sukladno potpisanom Sporazumu.

9.2. INFORMIRANJE JAVNOSTI KROZ MEDIJE

Portal Pogledaj.to napravio je, povodom učešća Zavoda u Pilot projektu te održane prezentacije rada i stečenih uvida, intervju s djelatnikom Zavoda Ivanom Cingelom (<http://pogledaj.to/arhitektura/prostorno-planiranje-kao-kontrola-stete/>).

Izvaci iz intervjuja:

„Koliko je primjer Gradskog vrta u Osijeku primjenjiv na druge slične lokacije u mnogim gradovima na kojima su, ponekad i desetljećima, ucrtani ‘gradski projekti’? Praksa ukazuje da je osnovna prepreka realizaciji nepostojanje dovoljno jakih investitora koji bi sami, u javno-privatnom partnerstvu ili na neki treći način ulazili u projekte tako velikih obuhvata, a nesigurni u plansku regulativu i tržište.“

„Osječki je slučaj atipičan u okviru pilot-projekta. Hrvatskoj ne manjka bespravne gradnje, no pretežno se radi o gradnji u periurbanim područjima ili predgrađima, nasuprot čemu Gradski vrt postaje slučajem kroz divlju gradnju u samom tkivu velikog grada – i to ne bilo kakvom, nego onom desetljećima, pa i stoljećima, predviđanom kao prostor kapitalnih javnih sadržaja.

(...)

Primjer Gradskog vrta može utoliko biti instruktivan i metodološki primjenjiv u analognom tipu situacija, bespravne gradnje na urbanim područjima rezerviranim za značajne javne sadržaje neprivedene namjeni.“

„Kakvom ste, dakle, metodologijom pristupili potrebi sanacije prostora? I kako adresirate problem provedivosti? Na koji se način planom može sugerirati fazna realizacija takvog nekog zahvata?“

„Obuhvat slučaja zapravo uključuje dvije različite mikrosituacije, odijeljene prostornom barijerom južne obilaznice.

Prostor Gradskog vrta je onaj sjeverno od obilaznice, dok se južno od nje nalazi južni dio Stadionskog naselja. Ime naselja je jedno, zajednički nazivnik je divlje porijeklo gradnje, no problematika sanacije je različita.

U južnom dijelu radi se o pomaljavu baš naselju, no rudimentarnog urbanizma te umnogome isključenog iz grada i gradske infrastrukture.

Ne postoji neposredan konflikt s planskim sadržajima, već je problem upravo to što područje nikada nije bilo planski tretirano, te propustom nije čak ni uključeno u obuhvat važećeg GUP-a, unatoč zakonskoj obavezi koja proizlazi iz činjenice da se radi o sastavnom dijelu samog naselja Osijek kao velikog grada i sjedišta županije. Zadatkom urbane sanacije biva pretvoriti ga u naselje gradskih obilježja i poboljšati infrastrukturnu uključenost u gradsku mrežu.

U sjevernom dijelu riječ je o dva izolirana “klina” stihije koja su se usjekla u planirane sadržaje, a zadatak urbane sanacije jest posredovanje u tom prostornom konfliktu.

Izradili smo tri različita scenarija posredovanja, odnosno preobrazbe, te jedan od njih, nakon vaganja pluseva i minusa, odabrali za predložak UPU-a sanacije. U okviru kompleksa Gradski vrt, rješenje iz UPU-a – to su bili kriteriji odabira scenarija – maksimalizira s jedne strane uvažavanje friško ovjerene stambene gradnje, uz poboljšanje njezinog komunalnog standarda, a s druge spašavanje što se spasiti da od planiranih sportsko-rekreacijskih sadržaja. Treba imati na umu da se ne radi o idealnoj planerskoj viziji, kako mislimo da bi UPU kompleksa trebao izgledati neopterećen nepoželjnim činjenicama u prostoru, već o UPU-u sanacije zatečenog stanja, koji činjenice uvažava unatoč tome što ih smatra nepoželjnim. Svojevrсна kontrola štete.

Provedivost ostaje pitanje, onako kao što je to uvijek pitanje kod nas, uslijed opće investicijske klime nesigurnosti koju spominjete, no važan element rješenja na području Gradskog vrta, kao i faktor eta-pnosti njegove realizacije, povrh međusobne neuvjetovanosti planiranih razvojnih sadržaja, jest da se sad svi nalaze na gradskom zemljištu te im realizacija više ne ovisi o otkupu privatnih nekretnina, kao dosad najveće prepreke.

U južnom dijelu realizacija je uvjetovana rješavanjem imovinsko-pravnih odnosa u koridorima planirane infrastrukture.“

10. PRIJEDLOG METODOLOŠKOG OKVIRA I ELEMENATA SADRŽAJA IZVJEŠĆA O STANJU U PROSTORU

Potrebno je naglasiti kako promatrani slučaj nezakonite gradnje na području Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja nije nužno aplikativan kao univerzalan metodološki recept, s obzirom na to da je obilježen izrazitim specifičnostima, kako uslijed lociranosti unutar gradskog tkiva, tako i stoljetnom tradicijom planiranja kapitalnih gradskih sadržaja u prostornoj koliziji s niknulom nezakonitom gradnjom. Pitanje ozakonjenja iste stoga nije moguće razmatrati odvojeno od simultanog problema očuvanja planiranih značajnih javnih sadržaja – što su međusobno suprotstavljene potrebe. Nadalje, u konkretnom slučaju problematika ozakonjenja nezakonite gradnje nije predstavljala temu utoliko što je već ulazna pozicija nosila činjenicu njene ozakonjenosti, recentnim izmjenama prostornoplane dokumentacije, dok se napor sanacije prostora odnosi na dvojaku potrebu unaprjeđenja komunalnih uvjeta stanovanja uz očuvanje što je više moguće planiranih sadržaja.

Razmatranjem prostora Gradskog vrta i Južnog stadionskog naselja u kontekstu sanacije nezakonite gradnje utvrđeno je:

- u prostoru je prisutna bespravna gradnja kao nezakonita rekonstrukcija starijih zgrada (prije 1968.), kojom su zgrade povećane u svim gabaritima, pa čak i izgrađene na novom mjestu, nezakonita gradnja stambenih i poslovnih zgrada na neizgrađenim parcelama, te nezakonita gradnja pomoćnih i pratećih zgrada;
- prostorni planovi koji pokrivaju područje međusobno su segmentalno neusklađeni;
- važeće prostorne planove nije moguće u potpunosti realizirati pa time postaju kočnice razvitka u tom prostoru;
- stanovnici nisu zadovoljni postojećim stanjem u svom okolišu, ali nisu spremni taj prostor napustiti.

Kroz iskustvo stečeno radom na izradi ovog Pilot projekta, iskristalizirao se zaključak da bi izvješćem o stanju u prostoru JLS u dijelu koji se odnosi na ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada stambene namjene trebalo naputiti na metodološki okvir postupanja u takvim i srodnim slučajevima, strukturiran na sljedeći način:

1. Identifikacija žarišnih područja nezakonite gradnje
2. Obilazak terena i izrada fotodokumentacije
3. Analiza povijesnih okolnosti nastanka slučaja
4. Analiza i valorizacija važeće prostornoplane dokumentacije
5. Analiza točne prostorne distribucije legalnosti na razini pojedinačnih građevina
6. Analiza strukture vlasništva nad česticama
7. Analiza tipoloških i morfoloških osobitosti gradnje i infrastrukture
8. Evidencija i valorizacija eventualnih planiranih proturječnih sadržaja
9. Evidencija udaljenosti područja od objekata društvenog standarda
10. Anketiranje stanovništva o njegovim potrebama i stupnju zadovoljstva uvjetima stanovanja
11. Identifikacija konfliktnih situacija temeljem svih prikupljenih podataka
12. Izrada prijedloga ili scenarija mogućih načina rješavanja konfliktnih situacija
13. Prezentacija prijedloga/scenarija rješavanja lokalnom stanovništvu
14. Obrada dodatnih podataka dobivenih kroz prezentaciju stanovništvu
15. Izrada urbanističkog plana uređenja sanacije i/li preobrazbe prostora

Nakon provedenih radova na Pilot projektu, zaključeno je kako je u traženju rješenja potrebno u najvećoj mogućoj mjeri pomiriti interese svih dionika u prostoru, uz što manje negativnih efekata, inzistirajući na podizanju prostornih standarda, kojima se stvaraju preduvjeti uspješne realizacije plana u cijelosti.

An aerial photograph of a city, likely Osijek, showing a large stadium with a dark field, a large rectangular building with a grid-like facade, and surrounding urban areas with streets and smaller buildings. The entire image has a blue color cast.

**JU ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE
OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE**

Europska avenija 11, 31000 Osijek

T: (031) 213-378

E: prostor@prostorobz.hr

W: www.prostorobz.hr

Print & Design
FOTOART d.o.o.