

**REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO - BARANJSKA ŽUPANIJA  
GRAD OSIJEK  
UPRAVNI ODJEL ZA URBANIZAM**

KLASA : 350-03/21-01/2  
URBROJ : 2158/01-12-01/05-21-17  
i  
KLASA : 350-03/21-01/1  
URBROJ : 2158/01-12-01/05-21-13  
Osijek, 19. ožujka 2021.

Sukladno članku 88. stavku 1., članku 113. stavku 1. i članku 198. stavku 4. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) /dalje u tekstu: Zakona/, članku 44. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13 i 11/13 - pročišćeni tekst, 12/17, 2/18, 2/20 i 3/20) /dalje u tekstu: Statuta/, Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku i Odluci o izradi Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja „Retfala - jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/21) Upravni odjel za urbanizam Grada Osijeka, kao Nositelj izrade objavljuje

### **OBAVIJEST ZA JAVNOST**

o

- **izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku**
- **izradi Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku**

Temeljem članka 86. stavka 1. i 3., članka 89. stavka 1. i članka 113. stavka 1. Zakona i članka 19. točke 4. Statuta, Gradsko vijeće Grada Osijeka na 37. sjednici održanoj 10. ožujka 2021. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku i Odluku o izradi Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja „Retfala - jug“ u Osijeku koje su objavljene u Službenom glasniku Grada Osijeka br. 4/21 (dostupan na [www.osijek.hr](http://www.osijek.hr)).

Osnovni razlog za izradu UPU-a je nemogućnost provođenja urbane komasacije čiji je postupak utvrđen člancima 41. i 42. poglavlja Mjere za provedbu plana Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 7/14.) koji je na snazi za područje za koje se pokreće izrada ovog UPU-a.

Cilj izrade UPU-a je omogućavanje realizacije zahvata u prostoru na području obuhvata plana bez ograničavajućeg sadržaja parcelacije i obaveze provedbe urbane komasacije, propisanih kod donošenja detaljnog plana uređenja za predmetno područje.

Propisivanjem uvjeta za provedbu svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata, detaljnom podjelom područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikazom građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i sadržavajući druge detaljne uvjete za korištenje i uređenje prostora te građenje građevina, Plan će ispuniti osnovne ciljeve svog donošenja.

Zadržavaju se osnovna programska polazišta plana na snazi (DPU), okvirno sadržana u iskazanoj namjeni površina unutar obuhvata Plana.

Paralelno s ovim postupkom izrade Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku pokreće se postupak stavljanja izvan snage važećeg Detaljnog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 7/14.).

Razlog za stavljanje izvan snage predmetnog DPU-a je inicijativa Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko – pravne odnose temeljena na zaključcima elaborata procjene opravdanosti provedbe urbane komasacije za DPU područja „Retfala – jug“ u Osijeku, a koji je pokazao da su za provedbu urbane komasacije prema predmetnom Planu i realizaciju Plana potrebna iznimno velika početna ulaganja i jako dug period povrata uz umjeren rast prihoda, a povrat prihoda i njegov prirast traže duži vremenski rok.

Stavljanjem DPU-a izvan snage i izradom novog UPU-a za ovaj neuređeni dio građevinskog područja naselja - područje južne Retfale - stvorit će se preduvjeti za realizaciju već planiranih projekata i svih ostalih sadržaja utvrđenih planom šireg područja, GUP-om grada Osijeka.

**Upravni odjel za urbanizam Grada Osijeka**

Na temelju članka 86. stavka 3., članka 89. stavka 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 19. točke 4. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 11/13-pročišćeni tekst, 12/17, 2/18, 2/20 i 3/20) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 37. sjednici održanoj 10. ožujka 2021., donijelo je

## **ODLUKU**

### **o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### Članak 1.

Donosi se Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (u daljnjem tekstu: Odluka).

##### Članak 2.

Nositelj izrade Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (u daljnjem tekstu: Plana) je Upravni odjel za urbanizam.

#### **II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA**

##### Članak 3.

Odluka se donosi sukladno članku 85. stavku 1., članku 86. stavku 1. i članku 89. stavku 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), (u daljnjem tekstu: Zakon) i članku 19. točki 4. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 11/13-pročišćeni tekst, 12/17, 2/18, 2/20 i 3/20).

#### **III. RAZLOZI ZA IZRADU PLANA**

##### Članak 4.

Osnovni razlog za izradu Plana je nemogućnost provođenja urbane komasacije čiji je postupak utvrđen člancima 41. i 42. poglavlja Mjere za provedbu plana Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 7/14) koji je na snazi za područje za koje se pokreće izrada ovog plana. U započetom postupku izmjena i dopuna važećeg plana utvrđeno je da potrebne izmjene plana nije moguće izraditi sukladno članku 80. Zakona, jer Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ br. 106/98, 39/04, 45/04-ispravak, 163/04, 148/10-prestao važiti, 9/11) jasno propisuje razliku između detaljnog plana uređenja i urbanističkog plana uređenja, te kroz pokrenuti

postupak Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku *de facto* nije moguće izmijeniti važeći Detaljni plan uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku.

Urbanističkim planom uređenja ukinut će se parcelacija utvrđena detaljnim planom uređenja (dalje u tekstu: DPU), opisana i iskazana u tekstualnom dijelu DPU-a i Odredbama za provođenje, a prikazana u grafičkome dijelu DPU-a, na kartografskom prikazu 12. UVJETI GRADNJE-PARCELACIJA.

#### **IV. OBUHVAT PLANA**

##### Članak 5.

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku identičan je obuhvatu trenutno važećeg Detaljnog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku.

Prostor obuhvaćen Planom površine je cca 55 ha i omeđen je:

- sa sjevera južnom granicom koridora magistralne željezničke pruge Osijek – Našice kako je definirano Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka, osim u dijelu gdje granica koridora prelazi preko postojeće obiteljske zgrade izgrađene na k.č.br. 9483/3 i dijelu k.č.br. 9484, obje k.o. Osijek, koja u cijelosti također ulazi unutar granica obuhvata
- na istoku: granica plana poklapa se s dijelom međne linije između k.č.br. 9523/1 i k.č.br. 9523/14, a većim svojim dijelom paralelna je s vodom magistralnog plinovoda, udaljena od njegove osi za potrebnu širinu zaštitnog koridora u smjeru zapada i prelazi preko k.č.br. 9523/1, 9522, 9521, 9517, 9516/2, 9516/1, 9515/1, 9515/2, 9514/2, 9514/3, 9513/3; U obuhvat Plana na istoku uključuje se i istočni dio prometnice paralelne s južnom granicom Plana i kanalom Petruš i to do njenog spoja na postojeću prometnicu sjeverozapadno od „Getroa“ kako je definirano Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka
- na jugu: sjevernom granicom katastarske čestice kanala Petruš (k.č.br. 11442/3) do međne linije između k.č.br. 9503/1 i 9503/2 i dalje južnom granicom prometnog koridora kako je definirano Generalnim urbanističkim planom grada Osijeka, osim na dijelu gdje kanal Petruš ulazi u koridor južne obilaznice - na tom dijelu granicu plana čini sjeverna granica koridora južne obilaznice i siječe k.č.br. 9476/1, 9492, 9493, 9504, 9496/3 i 9500/5, sve k.o. Osijek
- na zapadu: istočnom granicom novoizgrađenog prometnog koridora (istočno od trgovačkog centra Portanova).

#### **V. OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA**

##### Članak 6.

Gradsko vijeće Grada Osijeka donijelo je Odluku o donošenju Detaljnog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 7/14). Ovaj plan donesen je radi osiguranja uvjeta za provođenje urbane komasacije, uređenja prostora u skladu s namjenom utvrđenom planovima šireg područja, osiguranja uvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom, definiranja prostornih i prometnih rješenja, planiranja novih sadržaja stambene i poslovne namjene te radi rješavanja mreže javne, komunalne i druge infrastrukture, s obzirom da se radi o neizgrađenom prostoru.

Gradsko vijeće Grada Osijeka donijelo je Odluku o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/19) temeljem koje se trebao, sukladno tumačenju odredbe članka 200. Zakona, provesti postupak izmjene i dopune važećeg DPU-a, a koja će promjenom okolnosti opisanih u članku 4. ove odluke, biti stavljena izvan snage donošenjem ove odluke.

Paralelno s ovim postupkom izrade Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku pokrenut će se postupak stavljanja izvan snage važećeg Detaljnog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 7/14).

## **VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA**

### **Članak 7.**

Cilj izrade Plana je omogućavanje realizacije zahvata u prostoru na području obuhvata plana bez ograničavajućeg sadržaja parcelacije i obaveze provedbe urbane komasacije, propisanih kod donošenja detaljnog plana uređenja za predmetno područje.

Zadržavaju se osnovna programska polazišta plana na snazi, okvirno sadržana u iskazanoj namjeni površina unutar obuhvata Plana.

Propisivanjem uvjeta za provedbu svih zahvata u prostoru unutar svog obuhvata, detaljnom podjelom područja na posebne prostorne cjeline s obzirom na njihovu namjenu, prikazom građevnih čestica namijenjenih za građenje, odnosno uređenje površina javne namjene i sadržavajući druge detaljne uvjete za korištenje i uređenje prostora te građenje građevina, Plan će ispuniti osnovne ciljeve svog donošenja.

## **VII. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA**

### **Članak 8.**

Javnopravna tijela iz članka 10. ove odluke bit će pozvana da uz zahtjeve za izradu Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku nositelju izrade plana dostave i popis svojih sektorskih strategija, planova, studija i drugih dokumenata koji su propisani posebnim propisima, a u skladu s kojima imaju zahtjeve za izradu ovog plana.

## **VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PLANA**

### **Članak 9.**

Plan će izraditi stručni izrađivač ovlašten u postupku prema Pravilniku o uvjetima i mjerilima za davanje suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja („Narodne novine“ br. 118/09), u suradnji s nositeljem izrade Plana, Upravnim odjelom za urbanizam Grada Osijeka, a na temelju Ugovora o izradi UPU-a područja „Retfala - jug“ u Osijeku.

Temeljem Odluke o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/19) proveden je postupak nabave i sklopljen ugovor (KLASA: 350-03/19-01/9, URBROJ: 2158/01-12-01/05-19-35) od 25. rujna 2019. sa Zavodom za urbanizam i izgradnju d.d. Osijek (dalje u tekstu: Zavodom). Po donošenju ove odluke sa Zavodom će se sklopiti aneks ugovora kojim će se promijeniti naziv predmeta nabave, a ugovorni iznos ostat će isti, sukladno očitovanju Zavoda od 23. studenog 2020. (broj: 1259 DB/SM), jer se *de facto* radi o istom obimu posla.

## **IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA, TE DRUGIH SUDIONIKA KOJI ĆE SUDJELOVATI U IZMJENAMA I DOPUNAMA PLANA**

### Članak 10.

U postupku izrade Plana sudjelovat će, u smislu dostave zahtjeva za izradu Plana, sljedeća javnopravna tijela i korisnici prostora:

1. Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine Konzervatorski odjel u Osijeku
2. MUP, PU Osječko-baranjska, Inspektorat unutarnjih poslova, Inspekcija zaštite od požara i eksploziva, Osijek
3. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, Osijek
4. Osječko baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osijek
5. HEP - Operator distribucijskog sustava d.o.o., Služba za razvoj i investicije Osijek, Osijek
6. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.o.o., Prijenosno područje Osijek, Osijek
7. HEP - Plin d.o.o. Osijek
8. HEP - Toplinarstvo d.o.o. Osijek
9. Hrvatske vode Zagreb, VGO za Dunav i donju Dravu, Osijek
10. HAKOM Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Zagreb
11. Odašiljači i veze d.o.o. Zagreb
12. Vodovod-Osijek d.o.o. PJ Vodoopskrba, Osijek
13. Vodovod-Osijek d.o.o. PJ Odvodnja, Osijek
14. Hrvatske ceste d.o.o. Zagreb, Ispostava Osijek, Osijek
15. Hrvatske željeznice Infrastruktura d.o.o. Zagreb
16. Državna uprava za zaštitu i spašavanje PU Osijek, Osijek
17. Gradski prijevoz putnika, Osijek,
18. Upravni odjeli Grada Osijeka,
19. Gradska četvrt Retfala, Vijeće GČ.

## **X. PLANIRANI ROK ZA IZRADU PLANA**

### Članak 11.

Za izradu Plana utvrđuju se sljedeći rokovi:

- Izrada Nacrta prijedloga Plana: u roku 30 dana od isteka roka za dostavu zahtjeva javnopravnih tijela i drugih osoba (iz članka 10. ove odluke)
- Objava Javne rasprave o Prijedlogu Plana – objava u dnevnom tisku, na mrežnim stranicama Grada Osijeka i nadležnog ministarstva: prije početka javne rasprave

- Provođenje javnog uvida u Prijedlog Plana i provođenje javne rasprave: u trajanju od 15 dana
- Izrada Izvješća o javnoj raspravi: u realnom roku po provedbi javne rasprave, najviše 30 dana od završetka javne rasprave
- Izrada Nacrta konačnog prijedloga Plana: u roku od 15 dana nakon izrade Izvješća o javnoj raspravi
- utvrđivanje Konačnog prijedloga Plana: upućivanje u proceduru od strane nositelja izrade plana odmah po zaprimanju Nacrta konačnog prijedloga Plana.  
Rokovi za provedbu pojedinih faza izrade i donošenja Plana utvrđeni ovom odlukom mogu se mijenjati pod uvjetima propisanim Zakonom.

## **XI. IZVORI FINANCIRANJA IZRADA PLANA**

### Članak 12.

Sredstva za izradu Plana osigurana su u Proračuna Grada Osijeka za 2021., u Razdjelu 208 - Upravni odjel za urbanizam, Program 1130 - Prostorno planiranje, Aktivnost A113001 - Urbanistički planovi, Pozicija R1813 - Urbanistički planovi i studije (povrat naknade iz prethodnih godina) u iznosu od 200.000,00 kn.

## **XII. DRUGA PITANJA ZNAČAJNA ZA IZRADU PLANA**

### Članak 13.

U svrhu donošenja ove odluke, pozivom na odredbu članka 86. stavka 3. Zakona, od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, sukladno odredbi članka 66. stavka 1. Zakona o zaštiti okoliša „Narodne novine“ br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18), pribavljeno je Mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja plana na okoliš (KLASA: 351-03/21-07/6; URBROJ: 2158/1-16-03/04-21-2) od 23. veljače 2021. da za izradu Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala - jug“ u Osijeku, nije potrebno provoditi postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

## **XIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### Članak 14.

Ova odluka dostavit će se javnopravnim tijelima i drugim osobama iz članka 10. ove odluke uz poziv da nositelju izrade Izmjena i dopuna UPU-a područja „Retfala - jug“ u Osijeku iz članka 2. ove odluke u roku 15 dana dostave zahtjeve za izradu izmjena i dopuna UPU-a.

Jedan primjerak Odluke dostavit će se Zavodu za prostorni razvoj.

Članak 15.

Ovom odlukom stavlja se izvan snage Odluka o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja područja „Retfala – jug“ u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 10/19).

Članak 16.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

KLASA: 350-03/21-01/2  
URBROJ: 2158/01-01-21-14  
Osijek, 10. ožujka 2021.

Predsjednik  
Gradskoga vijeća  
dr.sc. Željko Požega, v.r.