



POGLED SA ZAPADA

UVOD

Jug IV nalazi se na jugoistočnoj rubi grada Osijeka, unutar južnog dijela gradske četvrti Jug II. S obzirom na svoj položaj, planiraju namjenu i potencijal za razvoj ovog područja predstavlja iznimno važan prostorni resurs za novu stambenu izgradnju u okviru širenja grada. Područje je građanima poznato po jezeru Bajeri, koje danas funkcionira kao prirodna oaza mira i rekreacije na rubu urbanog tkiva, te ima važnu ulogu u identitetu lokacije. Generativnim urbanističkim planom (GUP-om) grada Osijeka okvirno su definirani kapaciteti i uvjeti gradnje na predmetnom području. Planira se naselje za približno 3.000 do 5.000 stanovnika, s obuhvatom sljedeće namjene: stambene, trgovačke, vodne, infrastrukturne, društvene i sportsko-rekreativne. Ukupna površina prostora obuhvaćenog planom iznosi oko 50 hektara, a omeđena je sljedećim granicama: sjever - dijelomno realizirana i planirana intrazonska prometnica, istok - istočna granica građevinskog područja grada Osijeka, jug - zaštitni pojas južne obilaznice, zapad - zona križanja Ulice Josipa Ranih-Vrta i južne obilaznice. Specifični cilj ovog natječaja je odabrati kvalitetnog urbanističkog rješenja koje će biti obilovito, funkcionalno i ekonomski održivo, te služiti kao podloga za izradu Urbanističkog plana uređenja prostora Jug IV u Osijeku.

ANALIZA POSTOJEĆEG STANJA

Analizom postojećeg stanja definirani su ključni ulazi i parametri za planiranje naselja, uključujući kontaktne zone, prometne ulaze i istaknute krajolipske vrijednosti.

- 1. KONTAKTNA ZONA** - Obuhvat granici sa sjevera sa stambenom zonom koja prema istoku prelazi u gospodarsku, a u neposrednoj blizini nalazi se gradsko groblje. Istočno granicu čini administrativni rub građevinskog područja Osijeka, dok je jug omeđen južnom obilaznicom. Gradnja se predviđa fazno, od sjeverozapada prema istoku, iako je GUP-om definirana istočna granica, u rješenju se uzima u obzir mogućnost nastavak gradnje izvan obuhvata. Južna obilaznica zahtijeva pažljivo planiranje zaštite od buke - kroz zelene pojaseve i tampon zone.

- 2. ULAZI U NASELJE** - Predviđena su dva glavna ulaza s planirane sjeverne intrazonske ceste. Zapadni ulaz uz Srijemsku cestu (Sabirna ulica), a istočni uz novu prometnicu koja se povezuje s Ulicom Martina Divalca i postojećim tramvajskim okretištem. Ovakav sustav osigurava dobru povezanost i fleksibilnost budućeg razvoja.

- 3. GRAVITACIJSKI CENTAR** - Jezero Bajeri, prirodna zona rekreacije, ima značajnu ulogu u identitetu prostora. Planira se kao središnji gravitacijski centar novog naselja, povezan mrežom javnih prostora, biciklističkih i pješačkih pravaca, te simbol održivog i zdravog načina života u budućem naselju.

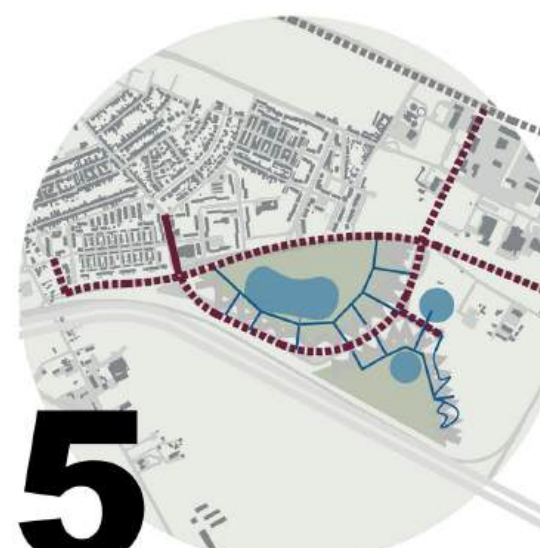


BAJER - GLAVNI GRAVITACIJSKI CENTAR PROSTORA

Jezero Bajeri predstavlja glavni gravitacijski centar naselja Jug IV, ali i širaj gradskog područja. Njegova prisutnost oblikuje identitet prostora, a cijelo urbanističko rješenje razvija se oko Bajera kao ključne točke vizualne orijentacije, rekreacije i društvenog života. Uz jezero se planira sportsko-rekreativna zona namijenjena ne samo stanovnicima naselja, već i cijelom gradu. Pozicioniranjem uz novu intrazonsku prometnicu, Bajeri i rekreativna zona postaju aktivno proširje naselja koje svakodnevno privlači korisnike, čineći prostor prepoznatljivim i dinamičnim.

FORMIRANJE STAMBENIH ZONA OKO GRAVITACIJSKIH CENTARA

Stambene zone organizirane su oko dva glavna prstena - jedan oko jezera Bajeri, a drugi oko novoformiranog zelenog pojasa uz južnu obilaznicu. Time se stanovanje povlači od bučne prometnice, a zelena barijera postaje novi zeleni pečat naselja, koji osigurava dodatnu zaštitu i kvalitetan boravak. Prvi prsten čine višestambene zgrade u zelenilu oko Bajera, s najvećom gustoćom stanovanja i atraktivnim vizurama. Drugi prsten obuhvaća kuće u nizu i samostojne kuće u mimijim zonama uz dječji vrtić i zelenilo, s postupnim smanjenjem gustoće i visine prema istoku, čime se osigurava raznolikost tipologija i živотног stila unutar naselja.



DETEKTIRANJE GLAVNIH ULAZA I PROMETNA KONCEPCIJA

Prometno rješenje oblikuje se s jezerom Bajeri kao središnjom točkom, pri čemu glavna prometnica obodno prati jezero, dijeleći prostor na dvije funkcionalne cjeline. Ulazi u naselje definirani su zapadno, uz Srijemsku cestu (Sabirna ulica) koja osigurava dobru povezanost sa sjeverom grada, te istočno, uz novoplaniranu prometnicu koja se spaja na Ulicu Martina Divalca i omogućuje vezu sa tramvajskim okretištem. Ovakvo rješenje osigurava jasnu strukturu pristupa i mobilnosti, uz optimalnu dostupnost sadržaja s obje strane jezera.

OSTALI PROMET

Glavna središnja prometnica funkcionira kao žila kucavica naselja, opskrbljujući stambene zone s obje strane te omogućujući pristup servisnim i sporednim ulicama.

Kolni promet unutar zelenih zona ograničen je isključivo na interventna i servisna vozila, dok su biciklističko-pješačke staze osnovni način kretanja kroz ove prostore. Time se osigurava mirno okruženje i visoka kvaliteta javnog prostora.



GRAVITACIJSKI CENTRI NASELJA I NJIHOVA MREŽA

Uz Bajeri kao glavni gravitacijski centar, planiraju se dodatni sadržaji javne, društvene i trgovačke namjene koji podupiru svakodnevni život stanovnika. Centri su raspoređeni kroz naselje - dječji vrtić planira se istočno od Bajera, a trgovački sadržaji južno od groblja, čime se formira mreža manjih gravitacijskih točaka. Njihova međusobna udaljenost potiče pješačku i biciklističku dostupnost, stvarajući dinamičnu i funkcionalnu prostornu strukturu.

ETAPNOST GRADNJE I POTENCIJALNO ŠIRENJE

Zbog veličine obuhvata, planirana je etapna gradnja naselja kroz tri glavne faze, uz mogućnost daljnjeg širenja prema kontaktnim zonama.

Etapna 1 obuhvaća prometni i stambeni prsten oko jezera Bajeri, s postupnom izgradnjom blokova. Vrtić se u ovoj fazi privremeno organizira unutar poslovnih prostora. Etapna 2 uključuje stambene zgrade i kuće u nizu, te izgradnju dječjeg vrtića kao novog gravitacijskog centra. Etapna 3 predviđa obiteljske kuće na periferiji i formiranje trgovačke zone s centrom i tržnicom. Etapna 4 razmatra moguće širenje naselja i gradnju osnovne škole, ovisno o porastu broja stanovnika, s time da u početnim fazama potrebe pokriva postojeća škola Tin Ujević.

ŠIRA SITUACIJA - URBANISTIČKO RJEŠENJE I KONTAKTNO PODRUČJE 1:5000 10 150 100 150 1200 1250 m



PLAKAT 1



POGLED SA JUGOZAPADA - NASELJE ZGRADA I KUĆA U NIZU





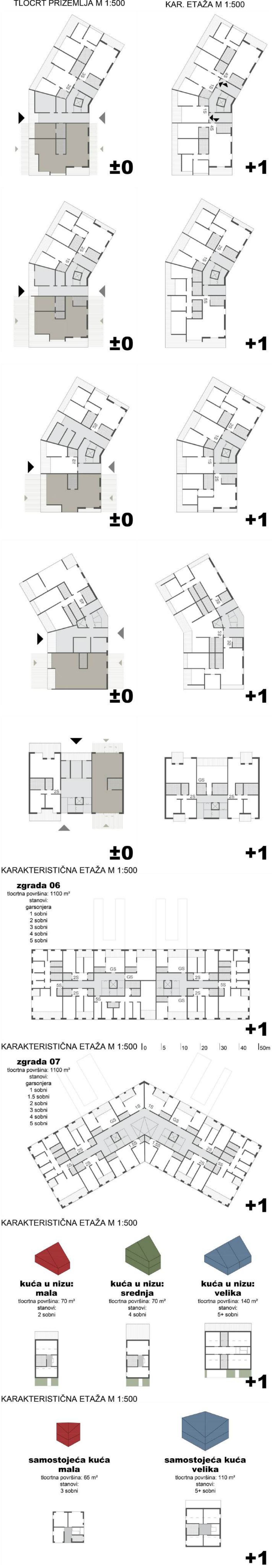
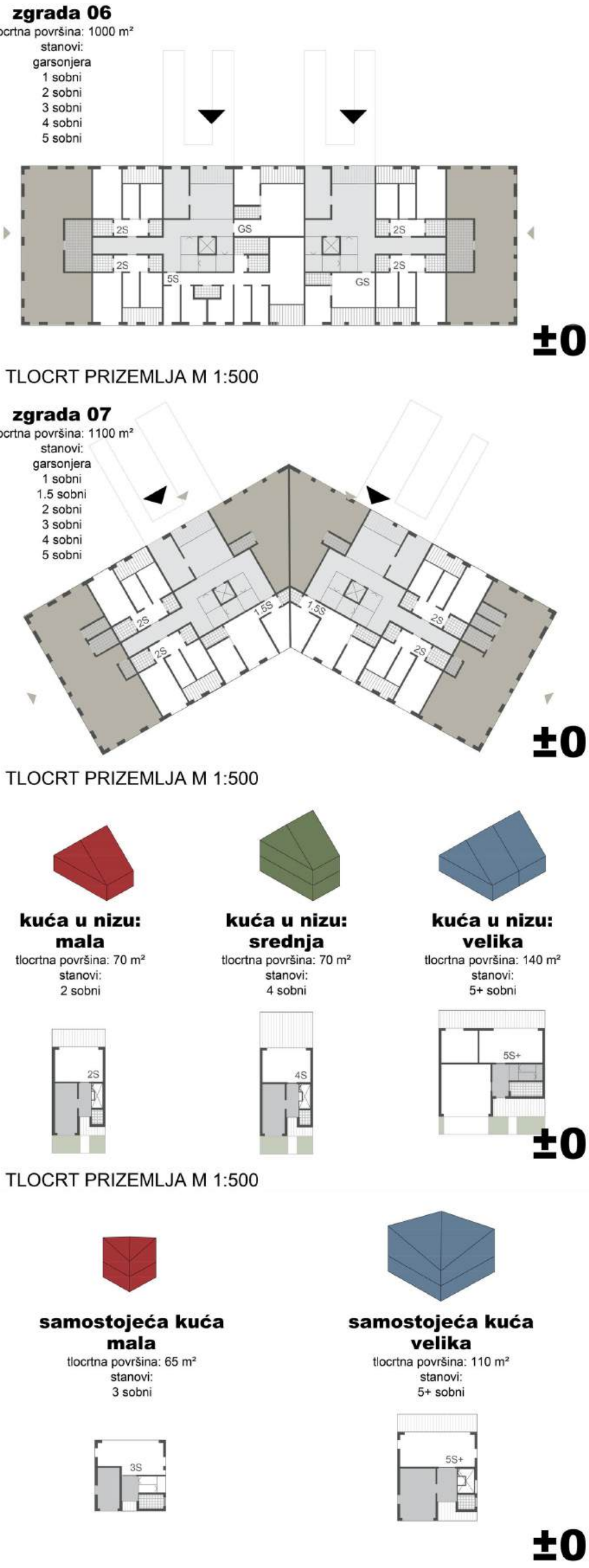
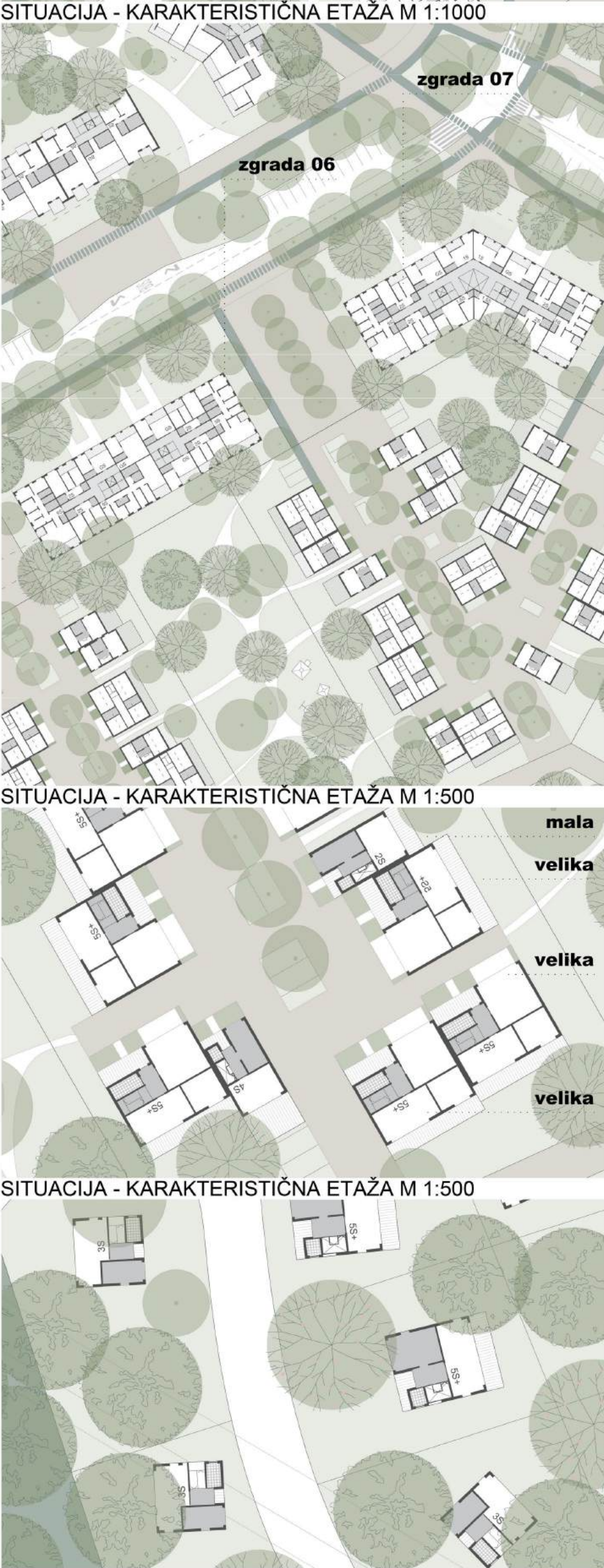
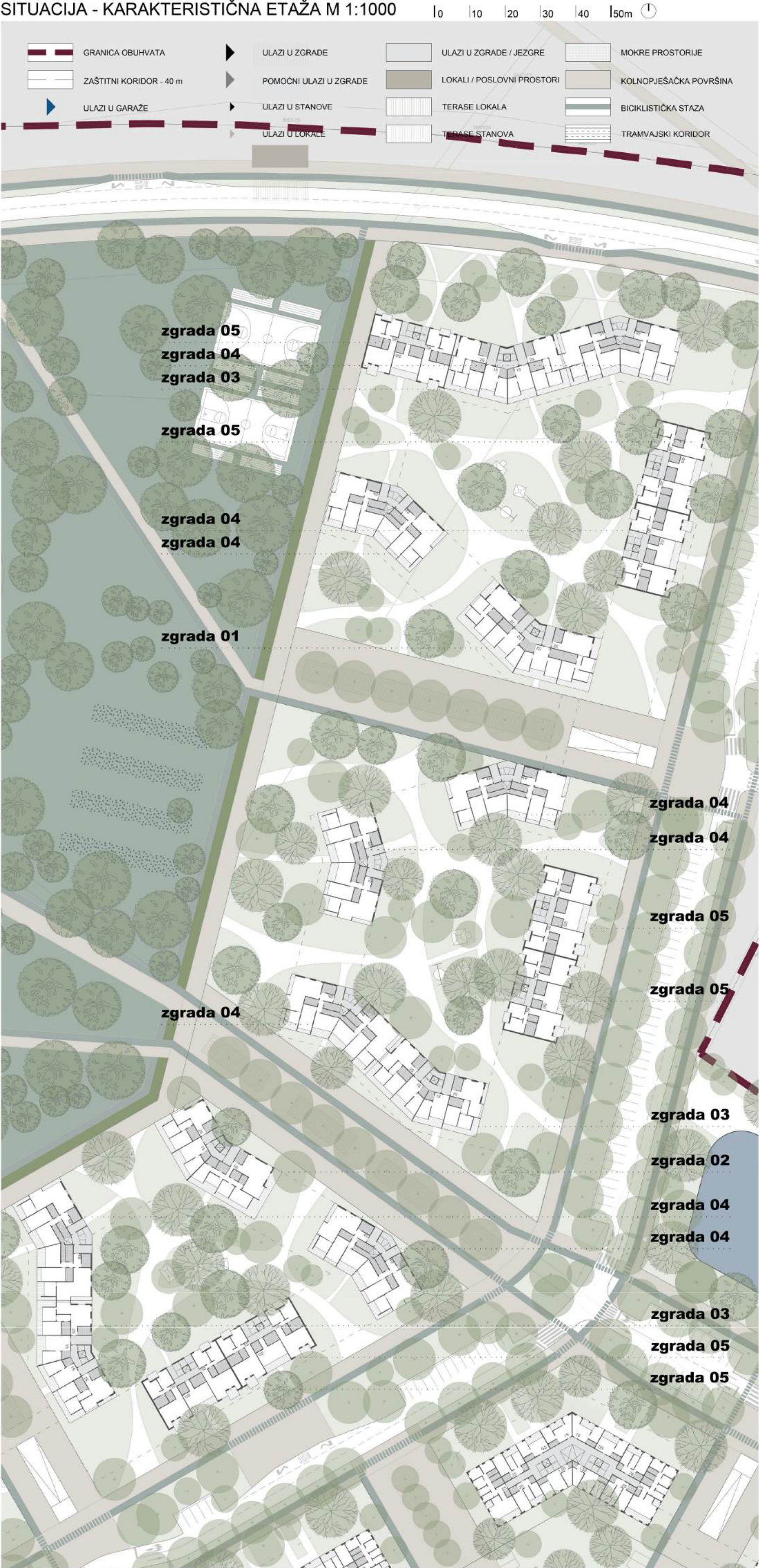
LAMELE - POGLED SA SJEVERA



KUĆE U NIZU - POGLED SA JUGA



OBITELJSKE KUĆE





URBANISTIČKO RJEŠENJE S PRIKAZOM PLANA GRADNJE
PODRUMA 1:2000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m



PLAKAT 5



POVRŠINA I PROSTORNI POKAZATELJIMA 1:2000

