



REPUBLIKA HRVATSKA  
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA



GRAD OSIJEK

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: 350-03/21-01/13

URBROJ: 2158-1-17-01-01/1-26-27

OBRAZLOŽENJE  
DETALJNOG PLANA UREĐENJA NASELJA UZ JABLANIČKU ULICU U  
OSIJEKU I RAZLOGA ZA NJEGOVO STAVLJANJE IZVAN SNAGE

**NARUČITELJ I IZRAĐIVAČ PLANA:** GRAD OSIJEK

**NOSITELJ IZRADE:** UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA

Osijek, svibanj 2026.

Odluku o izradi Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na 7. sjednici održanoj 22. ožujka 2022. godine (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/22).

U Odluci je navedena ocjena stanja u obuhvatu DPU-a naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku kao i razlozi za njegovo stavljanje izvan snage:

Detaljni plan uređenja /DPU/ naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/14) donesen je na 7. sjednici Gradskog vijeća Grada Osijeka održanoj 7. ožujka 2014. godine.

Izrada Detaljnog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku bila je određena Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06.) i utvrđena Prostornim planom uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka broj 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10 i 12/12, članak 55.) kao podloga za provedbu urbane komasacije.

Razlog za stavljanje izvan snage predmetnog Plana je inicijativa Upravnog odjela za gospodarenje imovinom i vlasničko – pravne odnose, a temeljem zaključka elaborata procjene opravdanosti provedbe urbane komasacije za DPU naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku; elaborat br. EO-18-99 iz studenog 2018. koji je naručio UO za gospodarenje imovinom i vlasničko – pravne odnose, a izradio stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina, koji pokazuje da su za provedbu/realizaciju Plana potrebna znatna početna ulaganja, a povrat prihoda i njegov prirast traže duži vremenski rok (10 – 20 godina); Grad Osijek nema planirana i osigurana financijska sredstva za početna ulaganja (milijunski iznosi).

*Obzirom Grad nema planova graditi komunalnu infrastrukturu na ovom području, osobito ne bez prethodne provedbe urbane komasacije kroz koji postupak bi mu u vlasništvo bile dodijeljene čestice za javnu namjenu, a komasacija je također prethodni trošak i od nje se odustalo, plan bi trebalo staviti izvan snage, a vlasnici zemljišta u njegovom obuhvatu mogu raspolagati svojim zemljištem sukladno GUP-u, stoji u stručnoj analizi zaprimljene inicijative za stavljanje ovog Plana izvan snage (Zaključak povodom razmatranja Izvješća o zaključcima stručne analize zaprimljenih inicijativa u svrhu utvrđivanja osnovanosti pokretanja postupka za izradu i donošenje prostornih planova, odnosno njihovih izmjena i dopuna donijelo je Gradsko vijeće Grada Osijeka na svojoj 23. sjednici održanoj 29. studenoga 2019.). Ipak, obzirom da je područje obuhvata DPU-a detektirano i kao područje predviđeno za urbanu sanaciju, Zakonom je propisana obaveza izrade urbanističkog plana uređenja za isto područje.*

Također, sukladno Zakonu, Plan je nužno uskladiti s planom šireg područja - GUP- om grada Osijeka (koji je nakon donošenja ovog Plana 2014. godine u nekoliko navrata mijenjan i dopunjavan) i važećim Zakonom o prostornom uređenju ili odlučiti o njegovu stavljanju izvan snage.

Postupak izrade ovog Plana pokrenut je radi legalizacije postojeće dijelom bespravne izgradnje, te daljnje izgradnje stambenog područja neizgrađenog dijela naselja Filipovica. Također je bila namjera na planom utvrđen način poboljšati prometnu situaciju i kvalitetno riješiti infrastrukturu. Na osnovu nove parcelacije, a nakon usvajanja Plana, namjera je bila provesti urbanu komasaciju na dijelu obuhvata Plana.

Paralelno s ovim postupkom stavljanja izvan snage važećeg Detaljnog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/14), provodi se i postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku za isto područje obuhvata.

## OBRAZLOŽENJE

---

Prijedlog Odluke o stavljanju izvan snage Detaljnog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku i Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku po provedenim postupcima bit će upućeni na istu sjednicu Gradskog vijeća Grada Osijeka.

Prostor obuhvaćen detaljnim planom površine je 31,47 ha, sa sjeverne strane omeđen je Bednjanskom ulicom i južnom obilaznicom, sa zapadne Jablaničkom ulicom, a s istočne strane granica obuhvata presijeca trasu međunarodne željezničke pruge DG – Beli Manastir – Osijek – Slavonski Šamac – DG (ogranak PAE Vc koridora). Istočna granica obuhvata Plana poklapa se s granicom obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Osijeka.

Namjena površina unutar obuhvata Plana je sljedeća:

– stambena namjena - obiteljske stambene zgrade S	(21,05 ha; 66,89 %)
– javna i društvena namjena D (D4, D5 i D7)	(1,57 ha; 5,0 %)
– poslovna namjena K	(0,24 ha; 0,76 %)
– sportsko-rekreacijska namjena R	(0,49 ha; 1,56 %)
– javne zelene površine - Z1	(0,15 ha; 0,48 %)
– zaštitne zelene površine - Z	(0,94 ha; 2,99 %)
– površine infrastrukturnih sustava IS	(7,04 ha; 22,37 %)

Plan je donesen radi osiguranja uvjeta za uređenje 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, društvene i poslovne namjene te radi rješavanja mreže javne, komunalne i druge infrastrukture, obzirom se radi o neplanski izgrađenom i dijelom neizgrađenom prostoru. Plan je izrađen kao podloga za provedbu urbane komasacije u njegovom neizgrađenom (južnom) dijelu.

Pročelnik:

Livio Međurečan, mag.ing.aedif.

LIVIO MEĐUREČAN



Elektronički potpisano: 28.05.2026T13:16:58 (UTC:2026-05-28T11:16:58Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 0d5cc03a-a81d-4b3e-8d66-9c518e750efb

