



OSJEČKO BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD OSIJEK

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
NASELJA UZ JABLANIČKU
ULICU U OSIJEKU**

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

RAZLOZI ZA IZRADU UPU NASELJA UZ JABLANIČKU ULICU U OSIJEKU

Izrada Urbanističkog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku pokrenuta je temeljem odredbe članka 85. i 86. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i na temelju Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku od 22.ožujka 2022. Gradsko vijeće donijelo je i Odluku kojom se pokreće postupak stavljanja van snage postojećeg DPU naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku. Osnovni razlog za izradu UPU-a je nemogućnost provođenja urbane komasacije čiji je postupak utvrđen odredbama članaka 41. i 42. Poglavlja Mjere za provedbu plana Odluke o donošenju Detaljnog plana uređenja naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku (Službeni glasnik Grada Osijeka br.14/14) koji je na snazi za područje obuhvata ovog UPU-a.

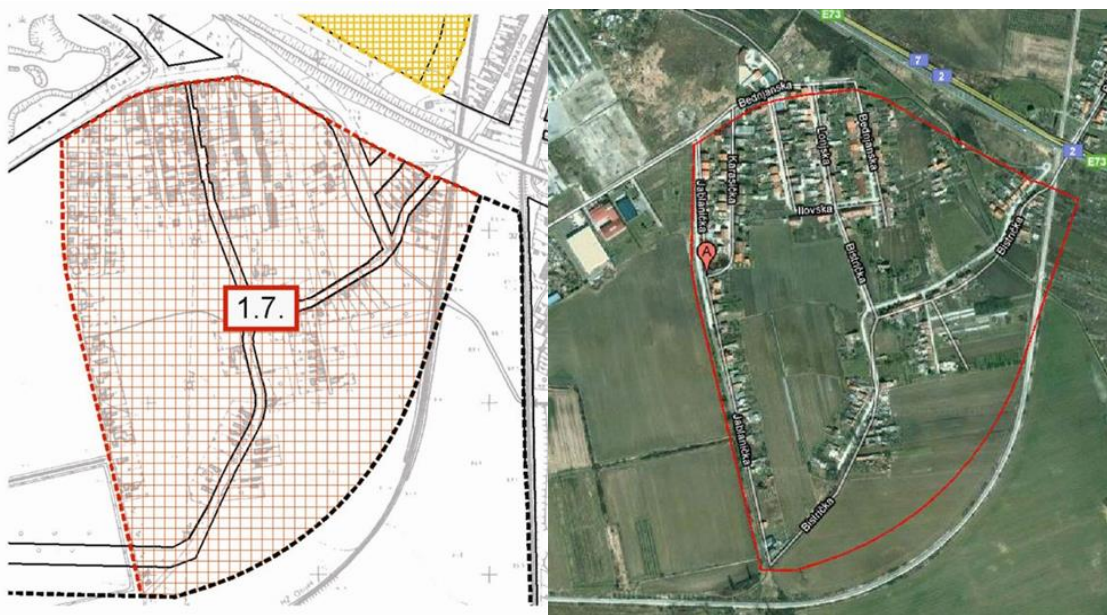
Donošenjem ovog UPU-a stavit će se van snage postojeći DPU.

Plan se izrađuje na katastarskoj podlozi u MJ 1:2000 u digitalnom obliku.

OBUH VAT IZMJENA I DOPUNA UPU-A

Granica obuhvata UPU-a sukladna je granicama obuhvata DPU-a NASELJA UZ JABLANIČKU ULICU.

Obuhvat UPU-a čini prostor koji je sa zapadne strane omeđen Jablaničkom ulicom, sa sjeverne strane Bednjanskom ulicom i koridorom južne obilaznice; sa istočne strane granica obuhvata presijeca trasu međunarodne željezničke pruge M302 Osijek-Đakovo-Strizivojna-Vrpolje (koridor RH3). Istočna granica obuhvata Plana, poklapa se sa granicom obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Osijeka.



Prikaz 1: Obuhvat UPU naselja uz Jablaničku ulicu
(Izvod iz kartografskog prikaza Izmjena i dopuna GUP-a
4.2.2. "Područja primjene planskih mjera zaštite" u mjerilu 1:10 000)

(Ortofoto)

Obuhvat Plana, površine 31,49 ha čine izgrađene i neizgrađene građevne čestice.

Granica obuhvata plana prikazana je na svim kartografskim prikazima koji su sastavni dio ovog elaborata, a obuhvaća izolirano naselje Filipovica koje je dijelom nastalo kao bespravno te je namjera bila kroz donošenje DPU-a legalizirati bespravnu izgradnju i omogućiti novu gradnju na novoformiranim građevnim česticama. Međutim, kako nije došlo do donošenja Zakona o urbanoj komasaciji, nije bilo moguće realizirati planiranu izgradnju i stoga se pristupilo izradi

UPU-a, kojim bi građani dobili mogućnost ostvariti svoje zahtjeve za ishođenje potrebnih dozvola za gradnju.

USKLAĐENJA PLANA

Izradom UPU-a izvršena su usklađenja plana sa sljedećim planovima:

1. Generalni urbanistički plan Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 5/06, 12/06-ispr., 1/07-ispr., 12/10, 12/11, 12/12, 2/13-ispr., 4/13-ispr., 7/14, 11/15, 5/16-ispr., 2/17, 6A/18-pročišćeni tekst, 13A/20, 4/21, 24/22 i 4/24, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst)
2. Prostorni plan uređenja Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 8/05, 5/09, 17A/09-ispr., 12/10, 12/12, 20A/18, 24/22, 23/24 i 7/25-pročišćeni tekst)

Također je izvršeno usklađivanje s novom podlogom: Digitalni katastarski plan (DKP) za naselje Filipovica, nakon provedenih elaborata evidentiranja izvedenog stanja nerazvrstanih cesta, za potrebe izrade UPU-a naselja iz Jablaničku ulicu u Osijeku.

ZAHTJEVI ZA IZRADU UPU-A

Odluka o izradi druge izmjene i dopune UPU dostavljena je, sukladno čl. 90. Zakona o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), na adrese javnopravnih tijela. U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavili svoje podatke:

R.br	Naziv	Dostavljeni podatci
1.	MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek	Traže da se definiraju mjere sukladno Pravilniku o mjerama zaštite, a sukladno Procjeni rizika od velikih nesreća
2.	HAKOM	Dostavljaju načelne smjernice za planiranje
3.	HEP, Elektroslavonija Osijek	Dostavljaju podatke o postojećoj infrastrukturi te smjernice za planiranje
4.	PLINACRO	Dostavljaju podatke vezano za magistralni plinovod i smjernice
5.	VODOVOD –OSIJEK d.o.o.	Dostavljaju podatke o postojećem stanju i uvjete/planske smjernice
6.	HRVATSKE VODE, Vodnogospodarski odjel za Dunav i Donju Dravu	Dostavljaju podatke o postojećem stanju i uvjete/planske smjernice
7.	HŽ infrastruktura	Dostavljaju podatke o postojećoj želj.pruzi i uvjete/planske smjernice za izgradnju građevina, postrojenja i uređaja
8.	GPP d.o.o. Gradski prijevoz putnika	Nemaju posebnih uvjeta.
9.	Ministarstvo kulture i medija Konzervatorski odjel u Osijeku	Nemaju posebnih uvjeta. Podaci ostaju isti kao u DPU-u.
10	HOPS – Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d.	Nemaju postojećih niti planiranih elektroenergetskih objekata
11	DGU, Osijek	Dostavlja se DKP za cijelo naselje Filipovica, nakon provedenih elaborata evidentiranja izvedenog stanja nerazvrstanih cesta, a za potrebe izrade UPU-a naselja iz Jablaničku ulicu u Osijeku

ZAHTJEVI PRAVNIH I FIZIČKIH OSOBA

Tijekom primjene plana Nositelj izrade nije zaprimio niti jedan zahtjev pravnih i fizičkih osoba za izmjene i dopune plana.

PROSTORNI POKAZATELJI ZA NAMJENU PROSTORA

UPU-om naselja uz Jablaničku ulicu u Osijeku ostvareni su sljedeći odnosi površina:

namjena prostora	izgrađeno (ha)	neizgrađeno (ha)	ukupno (ha)	%
Stambena namjena S	14,42	6,69	21,11	67,04
Javna i društvena namjena D (D3 - predškolska, D4 - školska, D7-društveni dom)	0,00	1,55	1,55	4,92
Gospodarska namjena pretežito trgovačka K	0,00	0,24	0,24	0,76
Sportsko-rekreacijska namjena R	0,00	0,50	0,50	1,59
Javne zelene površine (Z1)			0,19	0,60
Ostale zelene površine Z			0,93	2,95
Vodotok			0,12	0,38
Površine infrastrukturnih sustava i mreža			6,85	21,76
UKUPNO			31,49	100

UVJETI I NAČIN GRADNJE

Oblici korištenja prostora na području grada Osijeka pa tako i na području naselja uz Jablaničku ulicu definirani su u skladu s urbanističko – arhitektonskim i prirodnim datostima prostora te prema stupnju konsolidiranosti predjela, a u skladu s planiranom namjenom prostora.

Područja pojedinih oblika prikazana su na kartografskom prikazu 4a. Način i uvjeti gradnje – Oblici korištenja i 4b. Način i uvjeti gradnje – Način gradnje.

Sanacija građevina i dijelova naselja (rekonstrukcija, obnova) je oblik korištenja u izgrađenim dijelovima naselja kojim se omogućava poboljšanje kvalitete građevnog fonda dovršenjem postojećih i uvođenjem novih sadržaja. Moguća je promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova) ili nova gradnja (interpolacija, zamjena dotrajalih građevina) uz uvjet usklađenosti s okolnom gradnjom u pogledu gabarita, poštivanja građevnog pravca i oblikovnih karakteristika te poštivanja konzervatorskih uvjeta ukoliko se radi o izgradnji u zoni konzervatorske zaštite.

Nova gradnja je oblik korištenja koji se predviđa na dijelu neizgrađenih prostora koje treba kvalitetno infrastrukturno opremiti te izgraditi nove sadržaje (stambene, poslovne, javne i društvene namjene).

Poseban režim korištenja (zaštitni koridor magistralnog plinovoda, 110 kV i 35 kV dalekovoda te kolektora odvodnje otpadnih voda) primjenjuje se na prostoru unutar zaštitnog koridora infrastrukture, a znači da je za sve zahvate u prostoru potrebno zatražiti posebne uvjete od vlasnika plinovoda, dalekovoda odnosno kolektora.

Način gradnje obzirom na tipologiju izgradnje na području obuhvata UPU-a može biti:

- samostojeći – građevine koje se niti jednom svojom stranom ne prislanjaju na susjedne građevne čestice,
- poluugrađeni (dvojni) – građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju uz susjednu građevinu,
- ugrađeni - građevine koje se s obje strane prislanjaju uz susjednu građevinu.

Uvjeti gradnje (visina, bruto razvijena površina, oblik i nagib krova i dr.) određeni su za izgradnju građevina osnovne namjene sukladno utvrđenoj namjeni površina. Način i uvjeti gradnje građevina drugih namjena unutar zona osnovne namjene isti su kao i oni koji su određeni za građevine osnovne namjene koja je pretežita u toj zoni.

NAČIN GRADNJE

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama za provođenje UPU-a.

UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

Planom je utvrđen smještaj građevina namijenjenih stanovanju na površinama prikazanim na kartografskom prikazu br.3: „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ na površinama označenim: S-1, S-2 i S-3.

Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi:

- 0,3 za površine označene S-1,
- 0,4 za površine označene S-2,
- 0,5 za površine označene S-3.

(3) Građevine stambene namjene mogu se graditi kao samostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine.

(4) Najmanja površina građevne čestice je :

- za samostojeću građevinu 250 m².
- za poluugrađene građevine 200 m².
- za ugrađenu građevinu 150 m².

(5) Iznimno, u dovršenim i pretežito dovršenim dijelovima naselja, najmanja površina građevne čestice za samostojeću građevinu može biti i manja, ali ne manja od 200 m².

(6) Građevna čestica s postojećim građevinama koja u pogledu najmanje površine ne udovoljava uvjetima iz ovog članka može se smatrati građevnom česticom za rekonstrukciju postojeće ili gradnju nove građevine iste namjene.

(7) Za jednostavne građevine privremenog karaktera ne osnivaju se zasebne građevne čestice, nego se postavljaju na javne površine, a njihove lokacije, namjene i površine i uvjeti gradnje utvrdit će se prema posebnim propisima u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada Osijeka prema propisima kojima se uređuje komunalno gospodarstvo, odlukama i uvjetima nadležnih tijela i javnih ustanova te posebnim uvjetima pravnih osoba i distributera.

Izgradnja **stambene građevine** unutar površina stambene namjene (S) treba biti tako koncipirana da:

- građevine budu izgrađene na samostojeći, poluugrađeni ili ugrađeni način u odnosu na građevine na susjednim građevnim česticama,
- površina građevne čestice za samostojeće način gradnje iznosi od 250 m², za poluugrađeni od 200 m² te za ugrađeni način gradnje od 150 m²,
- ako se dio katastarske čestice mora priključiti javnoj površini u cilju osiguranja potrebnog koridora za prometnice, za tu površinu može površina građevne čestice biti manja od propisane,
- koeficijent izgrađenosti građevinske čestice (Kig) iznosi max 0,5,
- najveći koeficijent iskoristivosti građevinske parcele (Kis) iznosi max 1,5,
- najveća dozvoljena etažna visina građevine iznosi dvije nadzemne etaže s mogućnošću izgradnje podruma ili suterena i potkrovlja (Po/S+Pr+1kat+Pk ili Po/S+Pr+2 kata), s time da visina građevine (H) do vijenca ne bude viša od 11,00 m.
- najmanja dozvoljena etažna visina je Pr (prizemlje),
- krovovi mogu biti ravna ili kosa, u pravilu dvostrešna, nagiba do 40°, dok kod mansardnih krovova nagib može biti do 60°,
- prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova, kao krovni prozori u ravnini krovne kosine ili u krovnoj kućici te na zabatnom zidu,
- zbir površina krovnih kućica može iznositi najviše 50% krovne plohe,
- na krovu je moguća izvedba konstruktivnih zahvata za iskorištavanje vjetra, sunca i sličnih alternativnih izvora energije, sve u okviru gradivog dijela građevne čestice, bez obzira na njihov nagib,
- pokrove je u pravilu potrebno izvoditi od crijepa, ili sličnih kvalitetnih materijala,
- najmanji ozelenjeni prirodni teren je 30% građevne čestice,
- stambene građevine grade se na uličnom građevnom pravcu, a pomoćne građevine iza stambenih po dubini građevne čestice,

- na dijelu građevine koja se izgrađuje na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, balkoni, lođe, terase i otvorena stubišta osim prozora maksimalne veličine 120/60 cm, parapeta min. 1,8 m s otklopnim krilom koje se otvara prema unutrašnjosti zgrade i mutnim ostakljenjem te krovni prozori,
- postojeći kontinuirani građevni pravac je obavezan. Ukoliko građevni pravac nije formiran, onda je minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca 5 m, a maksimalna udaljenost 8 m,
- ograde se izvode kao transparentne ili od živice. Podnožje ograde ne može biti više od 50 cm, a izvodi se od kamena, betona, opeke i sličnih materijala. Dio ograde iznad punog podnožja mora biti prozračan, izveden od drveta, metalnih profila ili drugog materijala uz uvjet da se ograda izvede bez oštih ili opasnih elemenata. Ograda prema ulici može biti najveće visine 1,8 m, a na granici prema susjednim česticama najveće visine 2,0 m,
- potporni zidovi mogu se graditi samo unutar predmetne građevne čestice u skladu s lokalnim prilikama i posebnim propisa a bez narušavanja stabilnosti okolnih građevina i terena,
- završna ploha potpornog zida koji se gradi prema javnoj površini ne smije biti neobrađeni beton već mora biti obložena (opekom, kamenom i sl.) ili ozelenjena (sadjom pokrivača tla koji se spušta niz plohu zida),
- najveća dopuštena visina potpornog zida je 1,5 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,0 m, a teren svake terase ozeleniti,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (PGM) osigurava se na građevnoj čestici prema normativu min. 1 PGM / 1 stambena jedinica.

Uvjeti za rekonstrukciju postojećih građevina su:

- dozvoljena je rekonstrukcija građevina čija je građevna čestica manja od utvrđene ovim člankom za novu gradnju,
- postojeća izgrađenost građevne čestice, koeficijent iskoristivosti i visina veći od propisanog mogu se zadržati ali bez mogućnosti povećavanja,
- udaljenosti od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica koje su manje od utvrđenih ovim člankom za novu gradnju, mogu se zadržati pod uvjetom da se ne smanjuju te da zadovoljavaju uvjete sigurnosti zaštite od požara i urušavanja,
- gabariti građevina izgrađenih na građevnim česticama manji od dozvoljenih mogu se povećati ukoliko su zadovoljeni ostali uvjeti utvrđeni za novu gradnju (udaljenosti od regulacijskog pravca i susjednih građevnih čestica, izgrađenost, iskorištenost).

UVJETI I NAČIN GRADNJE GRAĐEVINA U OSTALIM NAMJENAMA

Gradnja građevina u namjenama određenim urbanističkim planom uređenja, a koje se odnose na sportsko-rekreacijsku namjenu, javno-društvenu namjenu i gospodarsko poslovnu – pretežito trgovačku namjenu detaljno su određeni Odredbama za provedbu Plana.