

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članka 33. Statuta Općine Levanjska Varoš (Službeni glasnik Općine Levanjska Varoš broj 2/18, 2/20, 2/21, 3/25, 4/25), Općinsko vijeće Općine Levanjska Varoš, na svojoj 3. sjednici održanoj 25. lipnja 2025. godine, donosi

ODLUKU
o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja
zdravstvene namjene "Breznica Đakovačka"

Opće odredbe

Članak 1.

Donosi se odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene "Breznica Đakovačka", u daljnjem tekstu: Odluka.

Donošenjem ove Odluke započinje postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene "Breznica Đakovačka", u daljnjem tekstu: Plan.

Nositelj izrade Plana je Općina Levanjska Varoš, Jedinostveni upravni odjel, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade.

Odgovorna osoba Nositelja izrade je čelnik tijela iz stavka 3. ovoga članka.

Pravna osnova za izradu Plana

Članak 2.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Razlozi donošenja Plana, ciljevi i programska polazišta

Članak 3.

Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana.

Razlozi za donošenje Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Pravna osnova za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka je Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) i Pravilnik o prostornim planovima ("Narodne novine" broj 152/23).

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) Urbanistički plan uređenja Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka mora biti usklađen s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim

planom Osječko-baranjske županije ("Županijski glasnik" broj 1/02, 4/10, 3/16, 5/16, 5/20, 1/21, 16/22, i 10/24).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Urbanistički plan uređenja je Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka mora biti usklađen s prostornim planom šireg područja iste razine, odnosno s Prostornim planom uređenja Općine Levanjska Varoš ("Službeni glasnik" Općine Levanjska Varoš broj 5/04., 6/17., 8/19., 4/22.).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka određena je Zakonom o prostornom uređenju i Prostornim planom uređenja Općine Levanjska Varoš. Površina obuhvata Plana iznosi 12,74 ha, a radi se o neizgrađenom i neuređenom području zapadno od naselja Breznica Đakovačka.

Planom je potrebno odrediti planska rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku, a u smislu omogućavanja gradnje prvenstveno zdravstveno - lječilišnih i turističkih sadržaja.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- Osnovni cilj i programsko polazište je stvaranje prostornih uvjeta za planirani razvoj unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja prvenstveno zdravstveno - lječilišnih i turističkih sadržaja uz racionalno korištenje potencijala prostora te razvoja usklađenog s mogućnostima, ograničenjima i obvezama zaštite prostora, te osiguranje kvalitetne povezanosti zone s okolnim prostorom osobito u pogledu prometnog rješenja.

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka određena je PPUO Levanjska Varoš. Odredbama za provedbu PPUO Levanjska Varoš (članak 288.c.) određene su smjernice za izradu Plana:

- potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri zadržati prirodnu vegetaciju.
- najmanje 40% površine svake građevne čestice potrebno je urediti kao parkovne nasade i prirodno zelenilo.
- maksimalna etažna visina građevina iznosi Po+S+P+3+potkrovlje.
- maksimalna gustoća korištenja definirana je Prostornim planom Osječko – baranjske županije i iznosi najviše 120 kreveta/ha, a izgrađenost pojedinačne građevne čestice iznosi maksimalno 30%.
- koeficijent iskorištenosti pojedinačne građevne čestice iznosi maksimalno 0,8,
- unutar vodnog dobra postojećih vodotoka zabranjuje se gradnja, a prostor se koristi sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda.
- odvodnja otpadnih voda rješava se lokalno ili priključkom na odvodni sustav naselja, a vode se upuštaju u odgovarajući uređaj za pročišćavanje ili drugačije sukladno uvjetima Hrvatskih voda.
- zabranjuje se postavljanje antenskih stupova.
- u šumi i/ili na šumskom zemljištu mogu se graditi samo građevine sukladno odredbama Zakona o šumama, ali samo ako to zbog tehničkih ili ekonomskih uvjeta nije moguće planirati izvan šume, odnosno šumskog zemljišta.

Unutar IGPIN zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka planiraju se sljedeći sadržaji:

- zdravstveno – lječilišnih sadržaji
- hotel s pratećim sadržajima koje nadopunjavaju sadržaj osnovne građevine kao što su: sportsko-rekreacijski sadržaji (suncališta, bazeni, otvorena i zatvorena igrališta, teretane i sl.), wellness centar, poslovni sadržaji, spremišta i sl.

- kupalište s pratećim sadržajima, tobogan, skakaonica, sunčalište, uređenje, otvorenih i zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina / igrališta, dječjih igrališta i sl.
- kamp
- ostale ugostiteljsko – turističke građevine
- pomoćne i prateće građevine
- izgradnja ili postavljanje građevina, uređaja, opreme i vodova infrastrukture, te pješačkih staza, kolnih prilaza i parkirališta.

Obuhvat Plana

Članak 4.

Granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (IGPIN) zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka identična je izdvojenom građevinskom području izvan naselja zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka određene Prostornim planom uređenja Općine Levanjska Varoš, a obuhvaća površinu od 12,74 ha.

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 5.

Prostorni obuhvat Plana je područje zapadno od naselja Breznica Đakovačka.

Područje obuhvata Plana smješteno je južno od lokalne ceste te obuhvaća površinu od 12,74 ha.

Područje obuhvata plana je neizgrađeno i neuređeno.

Na k.č.br. 596/13 k.o. Breznica Đakovačka, na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana Prostornim planom uređenja Općine Levanjska Varoš određena je šuma posebne namjene.

Popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana

Članak 6.

U postupku izrade Plana koristiti će se postojeća dokumentacija, kao i ona čija je izrada u tijeku, podaci sadržani u informacijskom sustavu prostornog uređenja te podatci, planske smjernice i propisani dokumenti koje će biti na raspolaganju u fazi izrade Nacrta prijedloga te podatci, planske smjernice i dokumenti dostavljeni od strane javnopravnih tijela.

Način pribavljanja stručnih rješenja za izradu Plana

Članak 7.

Stručna rješenja za izradu Plana izradit će ovlašteni izrađivač prostorno-planske dokumentacije, sukladno pribavljenim posebnim uvjetima javnopravnih tijela.

Pribavljanje stručnih rješenja i podloga provest će nositelj izrade putem za to ovlaštenih osoba i u suradnji sa stručnim izrađivačem Plana.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana

Članak 8.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se sljedećim javnopravnim tijelima:

1. OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, HR-31000 Osijek, Trg Lava Mirskog 1/I.
2. UPRAVA ZA CESTE OSJEČKO-BARANJSKE ŽUPANIJE, HR-31000 Osijek, Vijenac I. Meštrovića 14e.
3. ĐAKOVAČKI VODOVOD D.O.O., HR-31400 Đakovo, Bana Josipa Jelačića 65.
4. HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
5. HRVATSKE ŠUME D.O.O., Uprava šuma Podružnica Osijek, HR-31000 Osijek, Prolaz Julija Benešića 1.
6. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek, Služba inspekcijskih poslova Osijek, HR-31000 Osijek, Gornjodravska obala 95-96.
7. HEP-PLIN D.O.O., Pogon Osijek, HR-31000 Osijek, Cara Hadrijana 7.
8. MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
9. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava vodnoga gospodarstva i zaštite mora, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 220.
10. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA, Uprava za energetiku, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
11. MINISTARSTVO GOSPODARSTVA I ODRŽIVOG RAZVOJA, Uprava za zaštitu prirode, HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 80.
12. MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku, HR-31000 Osijek, Kuhačeva 27.
13. HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., Elektroslovanija Osijek, HR-31000 Osijek, Šetalište K. F. Šepera 1A.
14. HRVATSKE CESTE D.O.O., HR-10000 Zagreb, Vončinina 3.
15. HRVATSKI OPERATOR PRIJENOSNOG SUSTAVA D.D., Prijenosno područje Osijek, HR-31000 Osijek, Vukovarska cesta 217.
16. MINISTARSTVO OBRANE, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

1. HRVATSKE VODE, Vodno gospodarska ispostava za mali sliv "Biđ-Bosut" Vinkovci, HR-32100 Vinkovci, Josipa Kozarca 28.
2. JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO BARANJSKE ŽUPANIJE, HR-31000 Osijek, Europska avenija 11.
3. OSJEČKO – BARANJSKA ŽUPANIJA, Upravni odjel za gospodarstvo, HR-31000 Osijek, Županijska ulica 4.
4. MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, POLICIJSKA UPRAVA OSJEČKO - BARANJASKA, Inspekcija zaštite od požara, eksploziva i vatrogastva, HR-31000 Osijek, Prolaz kod Snježne Gospe 2.

Rok za dostavu zahtjeva je 30 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema.

Zahtjevi za izradu izmjene i dopune Plana dostavljaju se na sljedeći način:

- Putem pošte te elektroničkim putem, u skladu s odredbama važećeg Zakona.

Dinamika s fazama izrade Plana

Članak 9.

Za izradu izmjene i dopune Plana određuju se dinamika i faze izrade izmjene i dopune Plana kako slijedi:

- rok u kojem su javnopravnih tijela obvezna dostaviti zahtjeve, podatke, planske smjernice i/ili dokumente iz područja svoje nadležnosti: 30 dana od zaprimanja zahtjeva,
- izrada Nacrta prijedloga– u roku 120 dana od isteka roka za dostavu zahtjeva,
- utvrđivanje Prijedloga plana za javnu raspravu i objava javne rasprave – 15 dana,
- provedba javne rasprave s javnim uvidom– 30 dana,
- izrada Izvješća o javnoj raspravi i Nacrta konačnog prijedloga Plana – u roku 30 dana od proteka roka za dostavu pisanih primjedbi i prijedloga,
- izrada Konačnog prijedloga– 15 dana od utvrđivanja konačnog prijedloga plana od strane načelnika,
- dostava pisanih obavijesti s obrazloženjem o razlozima ne prihvatanja ili djelomičnog prihvatanja prijedloga/primjedbi sudionicima javne rasprave – 10 dana od utvrđivanja Konačnog prijedloga Plana,
- pribavljanje mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Osječko – baranjske županije na konačni prijedlog Plana – 15 dana
- upućivanje Konačnog prijedloga Plana na usvajanje Općinskom vijeću Općine Levanjska Varoš – 15 dana od dobivanja mišljenja Zavoda za prostorno uređenje,
- objava Odluke o donošenju Plana u Službenom glasniku - 5 dana od donošenja Odluke na Općinskom vijeću Općine Levanjska Varoš,
- objava Odluke o donošenju Plana u ISPU – Informacijskom sustavu prostornog uređenja putem sustava „ePlanovi“ – 15 dana od objave u Službenom glasniku.

Planirani rokovi se mogu produžiti u slučaju ponavljanja javne rasprave ili zbog drugog opravdanog razloga.

Izvori financiranja izrade Plana

Članak 10.

Izrada Plana financirat će se iz potpore u okviru Poziva za dodjelu bespovratnih sredstava „Izrada prostornih planova nove generacije putem elektroničkog sustava „ePlanovi“.

Druga pitanja značajna za izradu Plana

Članak 11.

Osnovni ciljevi i programska polazišta na odgovarajući način će se ugraditi u Plan, sukladno pribavljenim posebnim zahtjevima i analizi prostora i zakonske regulative. Ukoliko se kroz izradu Plana utvrdi da neku od navedenih smjernica nije moguće ugraditi ili se od nje odustaje, ovu Odluku nije zbog toga potrebno mijenjati.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 12.

Tijekom postupka izrade Plana svi zahtjevi fizičkih i pravnih osoba vezanih za izdavanje akata za gradnju vršit će se neometano sukladno sadašnjem važećem Prostornom planu uređenja Općine Levanjska Varoš.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Levajska Varoš”.

**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA LEVANJSKA VAROŠ
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 024-02/25-01/41

URBROJ: 2158-25-01-25-1

Levanjska Varoš, 25. lipnja 2025. godine



PREDSEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA

Kristina Stiblo

Kristina Stiblo