

# PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE LEVANJSKA VAROŠ

## Postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna

### Sažetak za javnost

#### UVOD

Prostorni plan uređenja Općine Levanjska Varoš (dalje u tekstu: Plan) u postupku je izrade i donošenja izmjene i dopune na temelju Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Levanjska Varoš koju je Općinsko vijeće Općine Levanjska Varoš donijelo na svojoj 3. sjednici održanoj 25. lipnja 2025. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenom glasniku Općine Levanjska Varoš broj 7/25.



*JLS Levanjska Varoš (Izvor ISPU)*

Plan se izrađuje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 67/23), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima. Nositelj izrade Plana je Općina Levanjska Varoš, Jedinствeni upravni odjel. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

#### POLAZIŠTA I CILJEVI

Prostorni plan uređenja Općine Levanjska Varoš donosi se za JLS Levanjska Varoš.

**Nadležni plan više razine i šireg područja je:**

- **Prostorni plan Osječko-baranjske županije (Županijski glasnik Osječko-baranjske županije broj 1/02, 4/10, 3/16, 5/16, 6/16-pročišćeni tekst, 5/20, 7/20-pročišćeni tekst, 1/21, 3/21-pročišćeni tekst, 16/22, 1/23 - pročišćeni tekst, 10/24, 12/24 - pročišćeni tekst, 9/25 i 10/25 - pročišćeni tekst)**

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu izmjene i dopune Plana su usklađenje sa zakonskim i podzakonskim aktima, transformacija važećeg Plana, usklađenje/ažuriranje Plana temeljem podataka i zahtjeva javnopravnih tijela, proširenje građevinskih područja naselja Levanjska Varoš.

#### IZMJENE I DOPUNE

Zakonom o prostornom uređenju (NN 67/23) određeno je da se od 1.1.2024. planovi izrađuju unutar **Informacijskog sustava prostornog uređenja** (u daljnjem tekstu: ISPU). **Stoga je potrebno važeću prostorno-plansku dokumentaciju transformirati i unijeti u ISPU sustav.**



NAMJENA PROSTORA

Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23) propisuje moguće namjene prostora i njihov sadržaj.

U odnosu na važeći PPUO Levanjska Varoš namjena prostora nije doslovno prevedena već je interpretirana prema smislu, odnosno prema vrsti građevina koje je moguće graditi unutar pojedine namjene. Također, ovim su Izmjenama razgraničeni vodotoci Breznica i Bazovac koji predstavljaju prostornu barijeru, odnosno utječu na planiranje susjednih prostora te postojeća groblja koja se nalaze u građevinskom području naselja utvrđenom važećim Planom.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju Prostorni plan uređenja Općine određuje neizgrađeni dio građevinskog područja naselja, izdvojenog građevinskog područja izvan naselja i izdvojenog građevinskog područja naselja te neuređeni dio tih područja. Neuređeni dio građevinskog područja je područje određeno prostornim planom na kojem nije izgrađena planirana osnovna infrastruktura. Za neuređene dijelove građevinskog područja obvezno se donosi Urbanistički plan uređenja ili Prostorni plan uređenja Općine može propisati uvjete provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja.

Revidiranjem izgrađenosti i uvidom u stvarno stanje neuređeni dio građevinskog područja određen je samo za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja javne i društvene namjene – zdravstvene.

PRAVILA PROVEDBE

U skladu sa pravilima novog sustava, definirana su pravila provedbe zahvata na području obuhvata Plana, koja su vidljiva na kartografskom prikazu 1.3.1. Pravila provedbe zahvata. Pravilom provedbe regulira se predefimirani sadržaj pojedinih namjena propisivanjem uvjeta gradnje i uređenja za pojedinu vrstu građevina koje su omogućene sadržajem odabrane namjene.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Ceste se, sukladno Pravilniku, prikazuju na sljedeći način:

- Ceste državnog značaja su javne ceste prema posebnom propisu razvrstane kao državne ceste (DC)
- Ceste područnog (regionalnog) značaja su javne ceste prema posebnom propisu razvrstane kao županijske ceste (ŽC) i lokalne ceste (LC)
- Ceste lokalnog značaja su nerazvrstane ceste prikazane u grafičkom dijelu Plana i ostale ceste koje se mogu graditi sukladno uvjetima Plana.

U grafičkom dijelu Plana određene su trase postojeće infrastrukture. Za sve javne ceste određen je zaštitni prostor koji uključuje i njihov zaštitni pojas. Planirana infrastruktura određena je, u grafičkom dijelu Plana, trasom koja je orijentacijska i moguće ju je mijenjati unutar koridora čija je širina propisana Planom. Širina koridora utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine i ne primjenjuje se na dijelu koridora koji prolazi kroz građevinsko područje.

POSEBNE MJERE

Područja posebnih ograničenja

Posebna ograničenja vezana su za zone zaštite oko posebne namjene. Utvrđene zone šume posebne namjene unutra građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene za koje je propisana obveza izrade Urbanističkog plana uređenja određene su kao zone posebnog ograničenja kao i utvrđeno eksploatacijsko polje geotermalne vode u Breznici Đakovačkoj koje se ne koristi za energetske svrhe.

Posebni načini korištenja

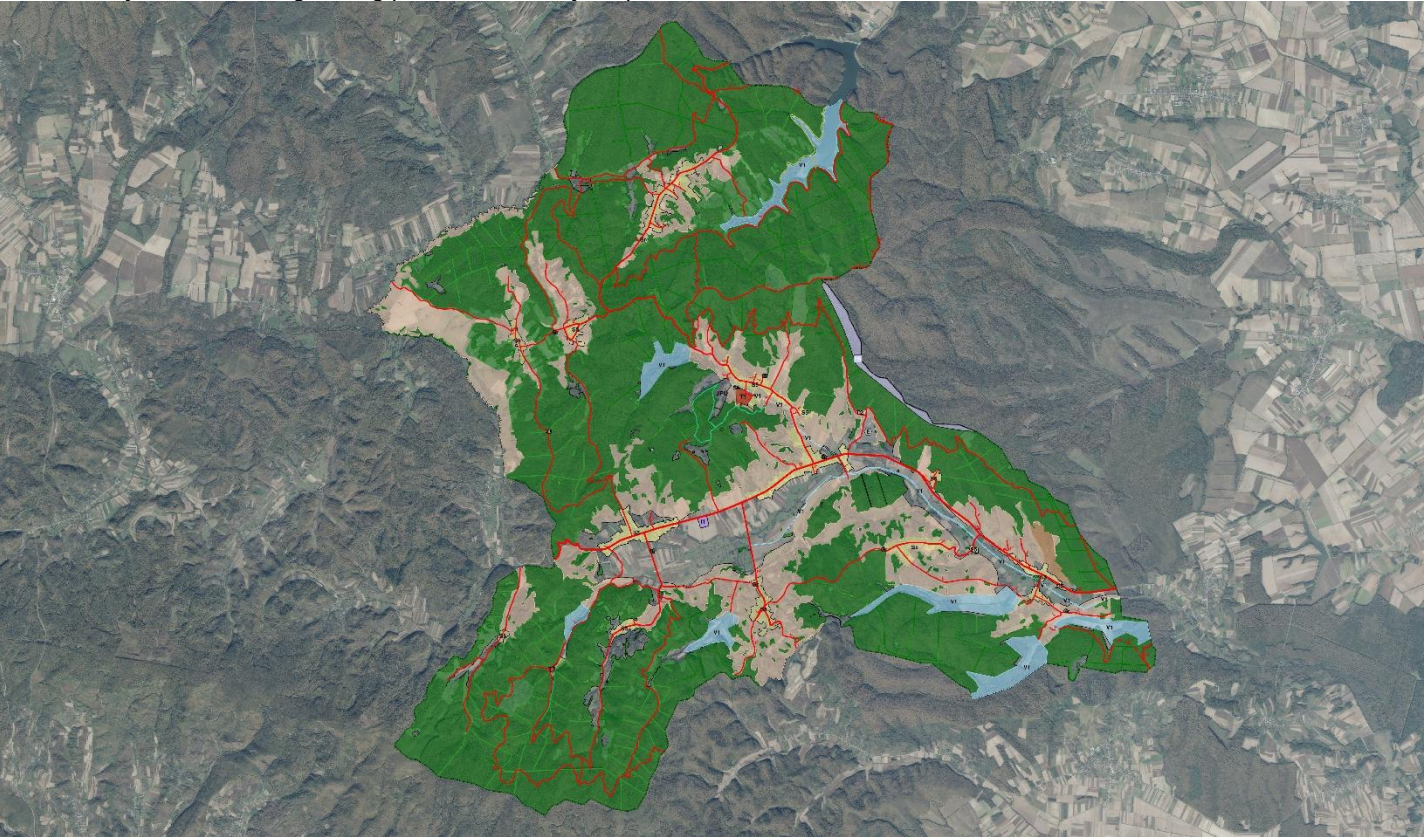
Cjelokupno područje Općine Levanjska Varoš je površina planirana za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) geotermalnih voda. Za napušteno eksploatacijsko polje Kranjski Dol propisana je obveza sanacije te su propisane obveze sanacije za planirano eksploatacijsko polje Duboki Dol.

OSTALE ODREDBE

Teme koje sukladno novom Pravilniku nisu pokrivene u preostalim poglavljima, uvrštene su u poglavlje 1.4. Ostale odredbe.

To su odredbe koje se odnose na cijelo područje obuhvata plana, a propisuju opće uvjete za uređenje i očuvanje prostora, rekonstrukciju građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni i postupanje s građevinama izgrađenim suprotno uvjetima utvrđenim Planom, uvjete gradnje građevina koje se grade na javnim površinama, opće mjere za infrastrukturne sustave te mrežu javnih i društvenih djelatnosti i sportskih građevina.

U nastavku je izvod iz kartografskog prikaza 1.1. Namjena površina



Grafički dio plana izrađen je u sustavu ePlanovi Editor te je optimiziran za digitalno pregledavanje u Informacijskom sustavu prostornog uređenja (ISPU) <https://ispu.mgipu.hr/#/>, gdje će biti dostupan nakon donošenja.

[KN-1-1] Namjena prostora

|  |                                                                              |  |                                                                               |  |                                                                                                                                              |
|--|------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | [KN-1-1-1210] (E)<br>Eksploatacija mineralnih sirovina                       |  | [KN-1-1-3301] Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi                    |  | [KN-1-1-3401] (T1)<br>Ugostiteljsko-turistička namjena (u građevinskom području naselja)                                                     |
|  | [KN-1-1-1310] Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja |  | [KN-1-1-3302] Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi                      |  | [KN-1-1-3402] (T2)<br>Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina |
|  | [KN-1-1-1800] (PN)<br>Posebna namjena državnog značaja                       |  | [KN-1-1-3312] Ostalo zemljište namijenjeno šumi                               |  | [KN-1-1-3604] (R4)<br>Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom             |
|  | [KN-1-1-3005] (S5)<br>Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva          |  | [KN-1-1-3321] (V1)<br>Površina unutarnjih voda - površina pod vodom           |  | [KN-1-1-3701] (Z1)<br>Javna zelena površina - park/perivoj                                                                                   |
|  | [KN-1-1-3211] (I1)<br>Proizvodna namjena                                     |  | [KN-1-1-3322] (V2)<br>Površina unutarnjih voda - površina povremeno pod vodom |  | [KN-1-1-3907] (IS7)<br>Površina infrastrukture - energetski sustav                                                                           |
|  | [KN-1-1-3290] (Gr)<br>Groblje                                                |  | [KN-1-1-3399] Ostalo zemljište                                                |  | [KN-1-1-3994] (UPU)<br>Površina određena urbanističkim planom uređenja                                                                       |