



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA ZDRAVSTVENE NAMJENE 'BREZNICA ĐAKOVAČKA'

Obrazloženje





NARUČITELJ:

Općina Levanjska Varoš

Glavna 70, 31 416 Levanjska Varoš



IZRAĐIVAČ:

URBANISTICA d.o.o.

Gajeva 2a, 10000 Zagreb



Odgovorna osoba:

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch.

**Odgovorni voditelj
izrade Plana:**

Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.

Stručni tim:

Nikolina Gradečki, mag.ing.arch.

Ivana Katavić, bacc.oec.

Ines Kotula, mag.ing.arch.

Iva Lukinić, dipl.ing.arch.

Gordan Maček, dipl.ing.prom.

Antonio Pavešković, univ.bacc.geog. i univ.bacc. hist.

Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arch.

Ana Putar, dipl.ing.arch.

Ivana Puzavac, mag.ing.arch.

Jasmina Sadek, dipl.ing.arch.

Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch.

Domagoj Šumanovac, ing.arch.



SADRŽAJ

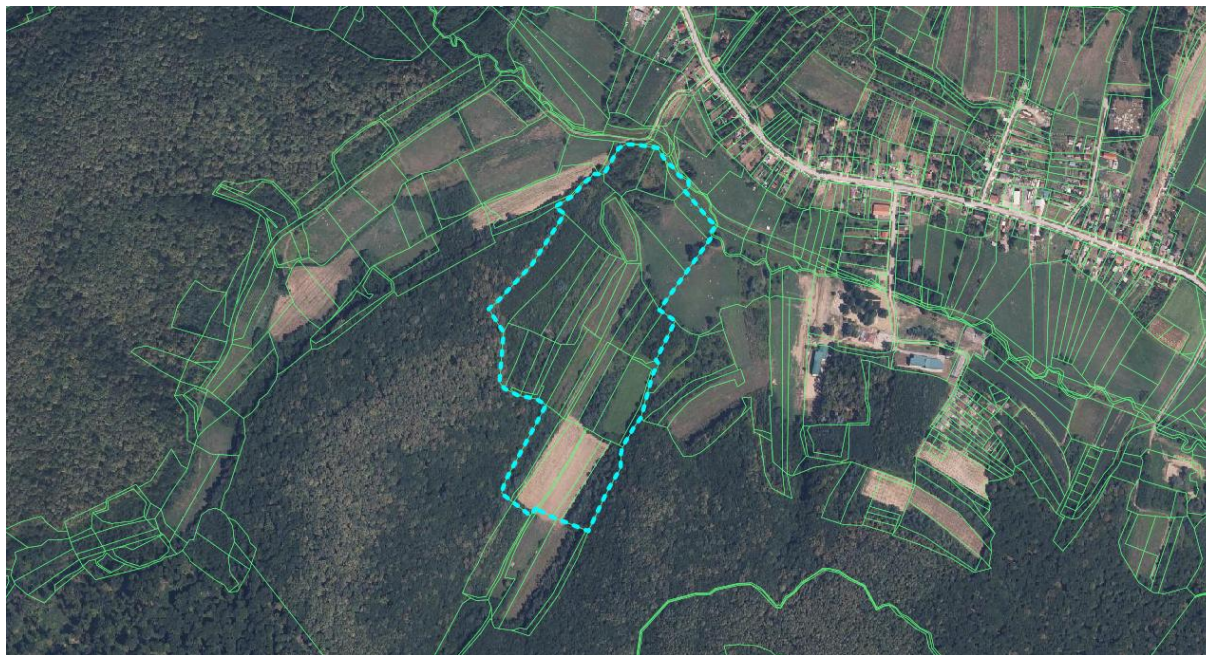
1	Polazišta	5
1.1	Pravna osnova	5
1.2	Razlozi donošenja	6
1.3	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	7
1.4	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	14
1.5	Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana	15
2	Ciljevi prostornog uređenja	16
3	Obrazloženje planskih rješenja	18
3.1	Iskaz površina i prostornih pokazatelja	23





1 POLAZIŠTA

Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene 'Breznica Đakovačka' (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene 'Breznica Đakovačka' 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 7/25.



Granica obuhvata UPU izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene 'Breznica Đakovačka' (Izvor ISPU)

Plan se izrađuje u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)-dalje u tekstu: Zakon, Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) – dalje u tekstu: Pravilnik, te u skladu sa ostalim zakonima i propisima koji pokrivaju problematiku prostora za koji se izrađuju.

Nositelj izrade Plana je Općina Levanjska Varoš, Jedinствeni upravni odjel. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

1.1 Pravna osnova

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Stupanjem na snagu Izmjena i dopuna Zakona 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) - platforme e-Planovi i e-Planovi editor. ISPU je državni interoperabilni i multiplatformni sustav za unos, verifikaciju, javnu objavu i razmjenu prostornih podataka za potrebe izrade, donošenja, provedbe i nadzora prostornih planova, trajnog praćenja stanja u prostoru i području prostornog uređenja, izrade izvješća o stanju u prostoru, te obavljanja poslovnih procesa propisanih Zakonom o prostornom uređenju i podzakonskim propisima.



Koncept razvoja nove generacije prostornih planova unutar ISPU-a omogućuje standardiziranje formata prostornih planova što olakšava prostorne analize i mogućnost iščitavanja potrebnih informacija. Ovaj koncept sastoji se od dva povezana sustava:

1. Sustav za provođenje postupaka izrade i donošenja prostornog plana „ePlanovi” koji koriste Nositelji izrade za vođenje administrativnog dijela postupka izrade i donošenja plana propisanog Zakonom o prostornom uređenju
2. Sustav za izradu nacрта prijedloga prostornog plana „ePlanovi – editor” koji koriste stručni izrađivači za samu izradu grafičkih i tekstualnih dijelova prostornog plana po pravilima koje propisuje Pravilnik o prostornim planovima.

Prije donošenja Odluke o izradi, Nositelj izrade zatražio je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene odnosno strateške procjene utjecaja Plana na okoliš. Prema dostavljenom mišljenju bilo je potrebno provesti postupak ocjene u kojem se odlučuje o potrebi provedbe strateške procjene Plana na okoliš.

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije izdao je mišljenje (klasa:351-04/25-03/7, urbroj:2158-16/29-25-4, od 18. srpnja 2025.) da se provedbom Prostornog plana uređenja Općine Levanjska Varoš može isključiti mogućnost značajnog negativnog utjecaja na sastavnice okoliša kao i na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže

Sukladno dobivenom mišljenju za predmetni Plan nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš niti Glavnu ocjenu prihvatljivosti za ekološku mrežu uz pridržavanje propisanih uvjeta zaštite prirode.

Načelnik Općine Levanjska Varoš donio je **Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene 'Breznica Đakovačka'** (KLASA: 351-01/25-01/12, URBROJ: 2158-25-02-25-9).

1.2 Razlozi donošenja

Razlozi za donošenje ovih izmjena i dopuna, određeni u Odluci o izradi, su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom:

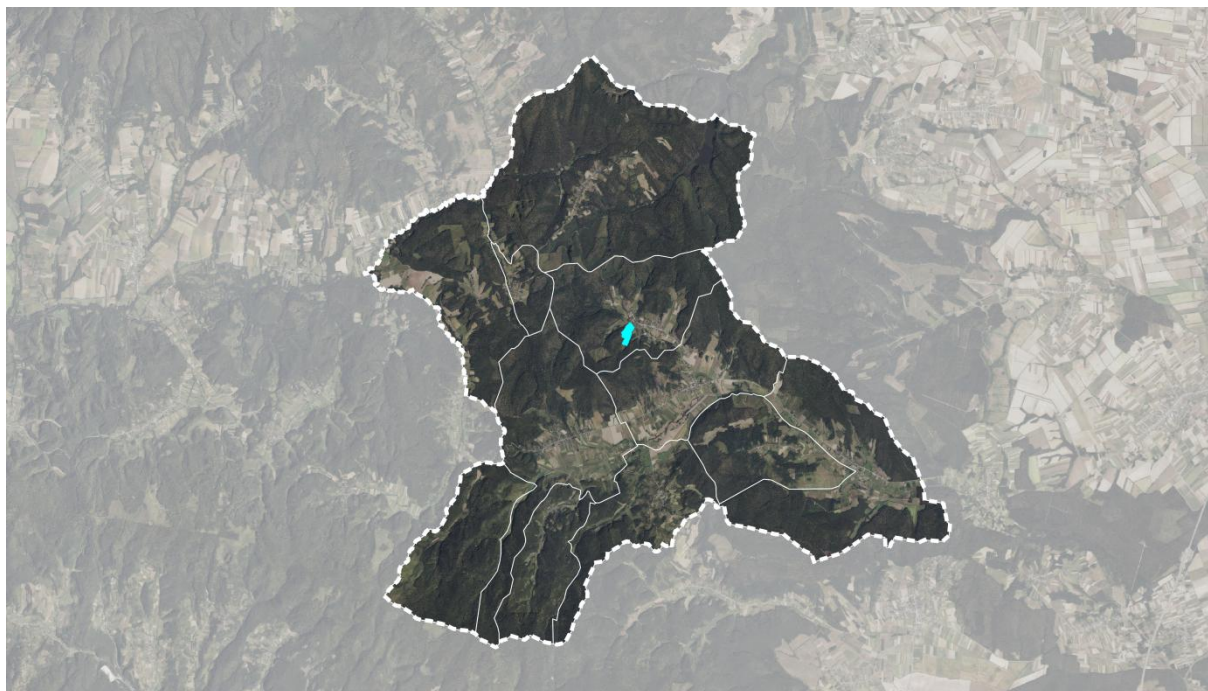
Obveza izrade urbanističkog plana uređenja za neizgrađena i neuređena građevinska područja utvrđena je **Zakonom o prostornom uređenju** (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a obuhvat i smjernice odredbama **Prostornog plana uređenja Općine Levanjska Varoš** (Službeni glasnik Općine Levanjska Varoš broj 5/04, 6/17 1/18-pročišćeni tekst, 8/19, 9/19-pročišćeni tekst, 4/22 i 5/22-pročišćeni tekst) koji je dio smjernica preuzeo kao obavezu iz **Prostornog plana 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).

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.

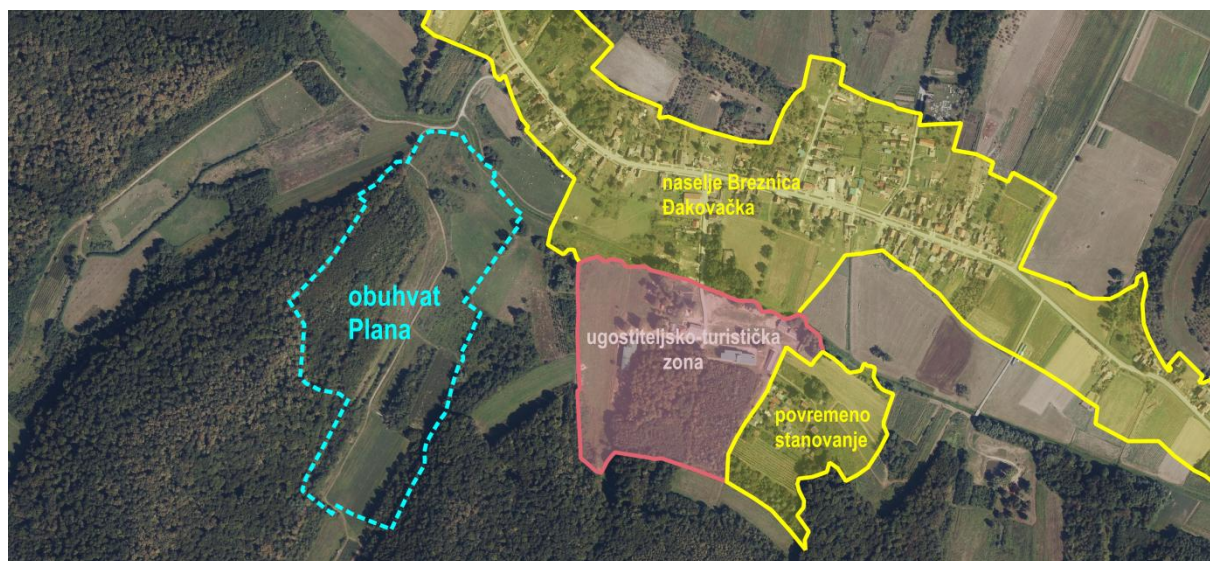
1.3 Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Obuhvat Plana smješten je na području Općine Levanjska Varoš, unutar statističkog naselja Breznica Đakovačka.



Lokacija obuhvata Plana na području Općine Levanjska Varoš

U neposrednoj blizini obuhvata Plana, sjeverno i istočno, nalazi se naselje Breznica Đakovačka. Sjeverno su smještene obiteljske kuće uz javnu cestu dok je istočno od obuhvata planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja. Unutar zone ugostiteljsko-turističke namjene nalaze se izvori geotermalne vode i pitke vode, uređena javna zelena površina s jezerom i urbanom opremom te napuštene zgrade ugostiteljsko-turističke namjene (restoran, hotel).



Širi prostorni kontekst obuhvata Plana

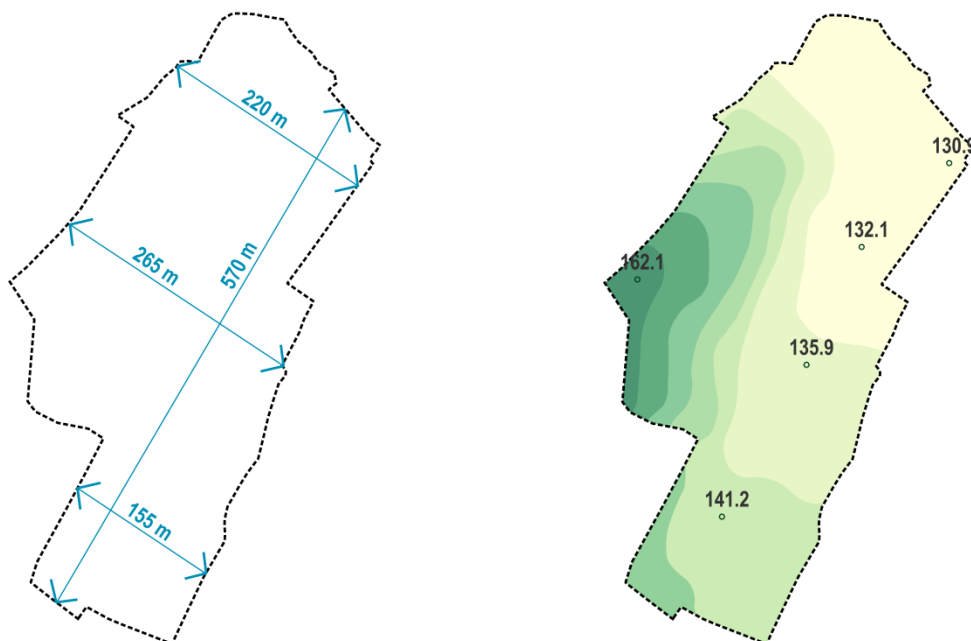
Sjeverni rub obuhvata Plana određen je kanalom potoka Breznica dok se uz zapadnu i jugoistočnu granicu obuhvata nalazi bjelogorična šuma. Ostatak obuhvata graniči s poljoprivrednim površinama i livadama.



Osnovni podaci o stanju u prostoru

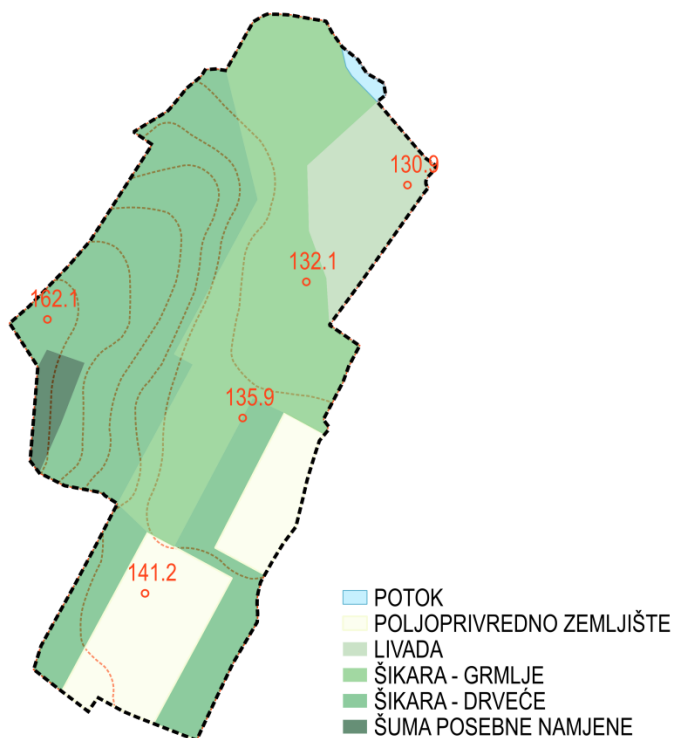
Površina obuhvata određena je Odlukom o izradi i iznosi 12,74 ha. Granica obuhvata prati granice katastarskih čestica. Unutar područja obuhvata parcelacija je usitnjena, u vlasništvu je većeg broja vlasnika.

Obuhvat je izduženog oblika u smjeru sjeveroistok-jugozapad. Teren je u padu od jugozapada prema sjeveroistoku.



Približne dimenzije obuhvata Plana i topografija terena

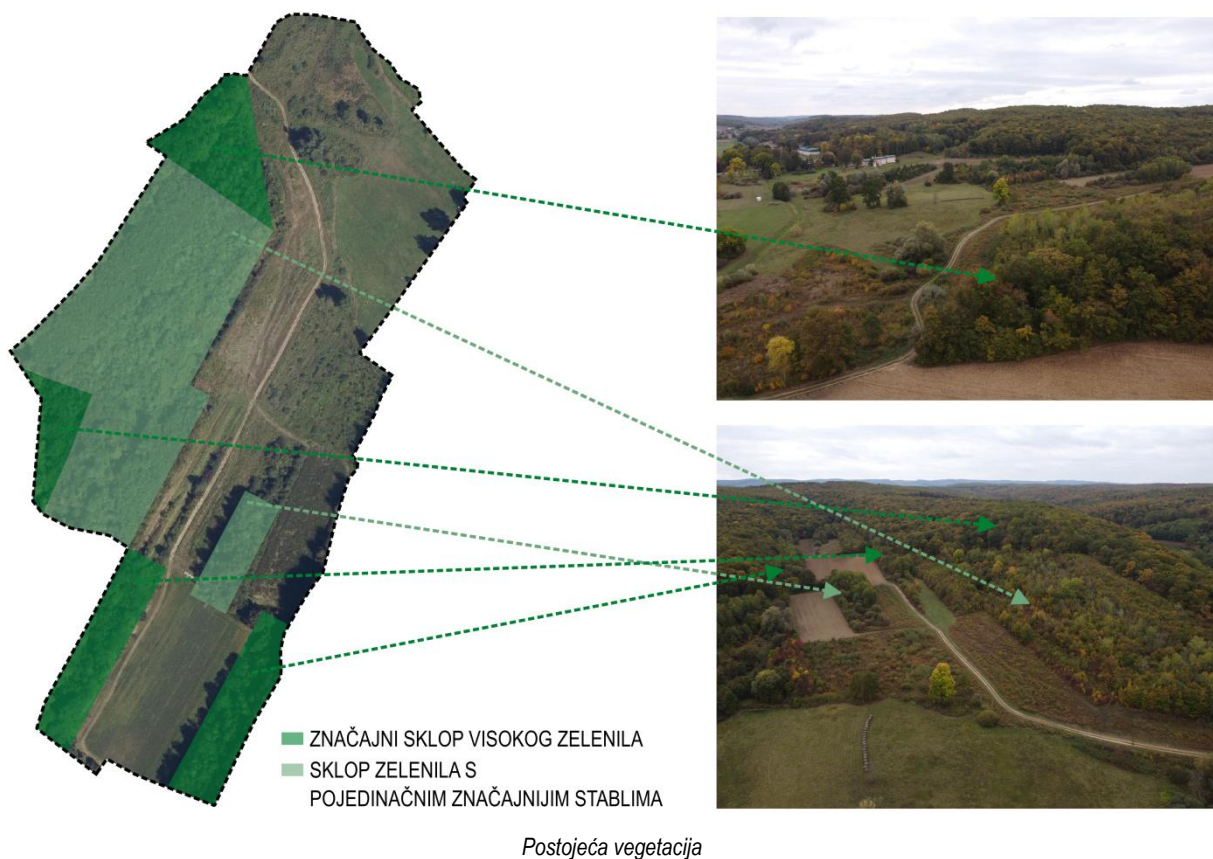
Plansko područje zauzimaju šume, šikare, livade, poljoprivredne površine te dio potoka Breznica. Unutar obuhvata Plana nema postojeće izgradnje.



Prirodna obilježja



Posebnost planskog područja ogleda se prvenstveno u njegovom prirodnom krajebrazu. Iako unutar obuhvata Plana nema zaštićene vegetacije postojeće visoko zelenilo obuhvatu daje dodatnu vrijednost.



Prostorno razvojne značajke

Prostorne i razvojne značajke područja Plana određene su prvenstveno uvjetima koji proizlaze iz PPUO Levanjska Varoš, prema kojemu je područje obuhvata Plana određeno kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja zdravstvene namjene.

Planirani sadržaji na području obuhvata Plana mogu se razviti kao kvalitetna nadopuna planiranoj ugostiteljsko-turističkoj zoni u neposrednom prostornom kontekstu. Planirana zdravstvena namjena, osigurava potrebne i poželjne sadržaje koji će, smještanjem u neposrednoj blizini naselja te ugostiteljsko-turističke zone oplemeniti i zonu i naselje.

Područje obuhvata Plana namijenjeno je prvenstveno gradnji i uređenju sadržaja zdravstvene namjene, a s obzirom na povoljne prirodne uvjete, u velikoj mjeri sačuvan okoliš i kompatibilne planirane sadržaje u neposrednom prostornom kontekstu, područje obuhvata Plana ima odlične uvjete za razvoj ovih sadržaja.

Izradom urbanističkog plana uređenja potrebno je, uz uvođenje odgovarajućih sadržaja zdravstvene, ugostiteljsko-turističke i sportsko-rekreacijske namjene, očuvati izvorne vrijednosti prirodnog okruženja te identiteta prostora, a razvoj prostora podrediti principima održivog razvitka.



Infrastruktura opremljenost

Spoj na lokalnu cestu LC 44099 moguć je preko nerazvrstane neasfaltirane ceste sjeverno od obuhvata. Zona je u potpunosti komunalno neopremljena.

Posebne vrijednosti

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar Prostornim Planom uređenja Općine Levanjska Varoš utvrđenih vrijednih dijelova prirode izvan zaštićenih područja.

Unutar obuhvata nema zaštićene ni evidentirane kulturne baštine.

Posebna ograničenja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja očekivanog intenziteta potresa od VIII° prema MCS ljestvici.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora rezerviranog za zone sanitarne zaštite.

Unutar obuhvata Plana na k.č.596/13 k.o. Breznica Đakovačka Prostornim je Planom određena šuma posebne namjene u kojoj je dozvoljeno uređenje trim staza, šetnica i odmorišta te postavljanje urbane opreme.

Područja posebnog načina korištenja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar površine planirane za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) geotermalnih voda.

Nadležni planovi šireg područja

Na područje obuhvata Urbanističkog plana uređenja odnose se sljedeći prostorni planovi (planovi šireg područja):

- **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)
- **Prostorni plan uređenja Općine Levanjska Varoš** (Službeni glasnik Općine Levanjska Varoš broj 5/04, 6/17 1/18-pročišćeni tekst, 8/19, 9/19-pročišćeni tekst, 4/22 i 5/22-pročišćeni tekst)

Prostorni plan Osječko-baranjske županije propisao je uvjete planiranja zdravstvenih sadržaja u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja. U nastavku je izvod iz Odredbi za provedbu važećeg PPOBŽ.

Članak 175.

(1) Izdvojena građevinska područja zdravstvene namjene moguće je planirati na područjima za koja se u PPUO/G utvrdi da postoje specifični prirodni uvjeti (termalne vode, specifični prirodni i klimatski uvjeti ili druge osobitosti s pozitivnim utjecajem na zdravlje ljudi).

(2) U PPUO/G potrebno je detaljnije razraditi uvjete izgradnje u građevinskim područjima zdravstvene namjene tako da: **građevine svojim položajem, veličinom, osobito visinom budu u skladu s autohtonim načinom gradnje, primjenjujući pri tom oblikovanja regionalne karakteristike, suvremeni prikaz regionalnog ili opći suvremeni izraz, poštujući i nadopunjujući ambijentalne vrijednosti okoliša; izgrađenost pojedinačne građevne čestice ne bude veća od 40%, a koeficijent iskoristivosti ne bude veći od 0,8; najmanje 30%**



površine svake građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo; odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

Prostorni plan uređenja Općine Levanjska Varoš propisao je smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja. U nastavku je izvod iz odredbi PPUO Levanjska Varoš.

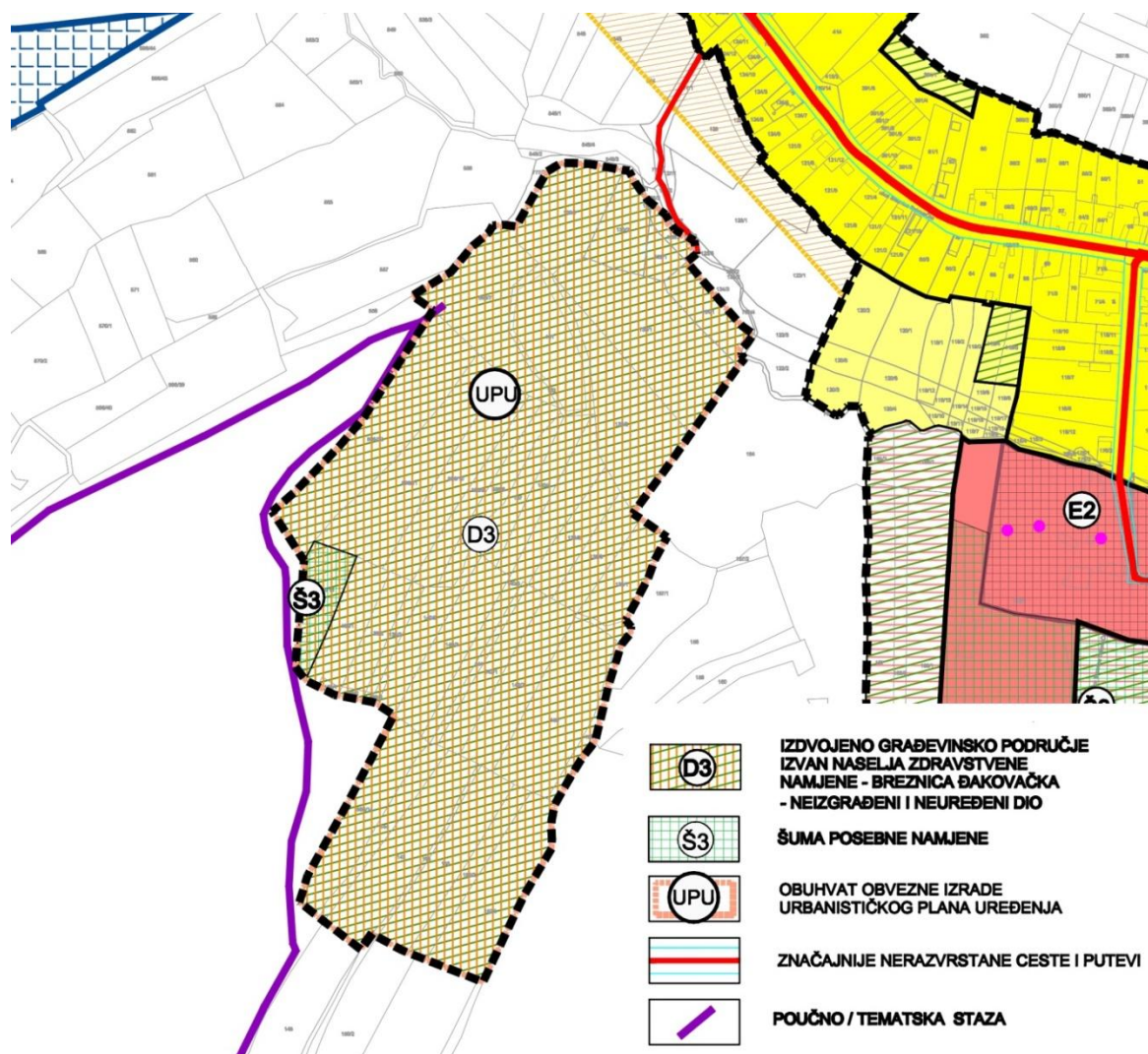
Članak 288.c.

Za izradu Urbanističkog plana uređenja za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja (IGPIN) zdravstvene namjene - Breznica Đakovačka utvrđuju se sljedeće smjernice:

- 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 moguće je planiranje sljedećih sadržaja:

- **zdravstveno – lječilišnih sadržaja**
- **hotela s pratećim sadržajima** koje nadopunjavaju sadržaj osnovne građevine kao što su: sportsko-rekreacijski sadržaji (sunčališta, bazeni, otvorena i zatvorena igrališta, teretane i sl.), wellness centar, poslovni sadržaji, spremišta i sl.
- **kupališta s pratećim sadržajima**, tobogana, skakaonica, sunčališta, uređenje, otvorenih i zatvorenih sportsko-rekreacijskih građevina / igrališta, dječjih igrališta i sl.
- **kampa**
- ostalih **ugostiteljsko – turističkih građevina**
- pomoćnih i pratećih građevina
- izgradnja ili postavljanje građevina, uređaja, opreme i vodova infrastrukture, te pješačkih staza, kolnih prilaza i parkirališta, a njihov točan položaj definirati će se projektnom dokumentacijom.



Izvod iz kartografskog prikaza 4.A GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA Breznica Đakovačka IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA Breznica Đakovačka - Breznica IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA Zdravstvene namjene Breznica Đakovačka i groblje (Prostorni plan uređenja Općine Levanjska Varoš (Službeni glasnik Općine Levanjska Varoš broj 5/04, 6/17 1/18-pročišćeni tekst, 8/19, 9/19-pročišćeni tekst, 4/22 i 5/22-pročišćeni tekst))

Pravilnik o prostornim planovima

Pravilnik o prostornim planovima propisuje pojmovnik prostornog uređenja, sadržaj namjena, način propisivanja uvjeta provedbe zahvata u prostoru, sadržaj prostornih planova, prostorni pokazatelji, prostorni standardi, mjerila kartografskih prikaza prostornih planova, standard elaborata prostornih planova i elektronički standard prostornih planova.

Sukladno Pravilniku namjena prostora određuje se na sljedeći način:

članak 6.

(1) Namjena prostora, odnosno površine određuje se u grafičkom dijelu prostornog plana pridruživanjem površini jedne do najviše tri **primarne namjene** iz sloja KN-1-1 Priloga I. ovoga Pravilnika čiji su **sadržaji propisani u Prilogu II. ovoga Pravilnika**.

(2) U Prilogu III. ovoga Pravilnika propisane su mogućnosti spajanja dvije ili tri primarne namjene, razine korištenja primarnih namjena i planiranje primarnih namjena unutar ili izvan građevinskih područja.



(3) **U sklopu određenih primarnih namjena prostora**, odnosno površina moguće je u prostornom planu **odabrati jednu ili više sekundarnih namjena** iz sloja KN-1-2 Priloga I. ovoga Pravilnika, a sve u skladu s Prilogom III. ovoga Pravilnika.

Članak 4.

- **primarna namjena** je jedna ili više osnovnih namjena prostora, površine, zemljišta, odnosno građevine određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom
- **sekundarna namjena** je jedna ili više pratećih namjena primarnoj namjeni određena prostornim planom na način propisan ovim Pravilnikom, koja se ne može planirati niti graditi bez i prije primarne namjene prostora i udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici, ne može se planirati na samostalnoj građevnoj čestici, niti se za istu može odrediti obuhvat zahvata
- **prateća namjena** na području pojedinih primarnih namjena je namjena koja se može smjestiti na zasebnoj građevnoj čestici ili se smatra sekundarnom namjenom

S obzirom da je za predmetni obuhvat PPUO-om određena javna i društvena namjena – zdravstvena u nastavku je izvod iz Priloga II. Pravilnika za javnu i društvenu namjenu – zdravstvenu.

Na površinama javne i društvene namjene - zdravstvena (D3) dozvoljena je gradnja građevina zdravstvene namjene:

- klinički bolnički centri, bolnice,
- **lječilišta**,
- domovi zdravlja,
- zavodi,
- poliklinike,
- druge građevine u funkciji zdravstvene zaštite sukladno posebnim propisima iz djelokruga zdravstva.

Na građevnoj čestici javne i društvene namjene - zdravstvene (D3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina, uključivo i pomoćne građevine za privremeno skladištenje i obradu opasnog medicinskog otpada.

Na površini javne i društvene namjene - zdravstvene (D3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- **zelene površine**,
- **sportsko-rekreacijske površine i igrališta**,
- **prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirišta, garaža)**,
- helidrom,
- **manje infrastrukturne građevine**.

Uz ovu primarnu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine sljedeće **sekundarne namjene**

- upravna namjena: [Du]
- socijalna namjena: [Ds]
- predškolska namjena: [Dp]
- školska namjena: [DŠ]
- visoka učilišta i znanstvene ustanove: [Df]
- kulturna namjena: [Dk]
- vjerska namjena: [Dv]
- uslužna namjena: [Ku]
- **ugostiteljsko-turistička namjena: [Th]**
- boravak osoblja/zaposlenih: [To]



1.4 Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Zakonom o prostornom uređenju čl. 90.-92. određeno je uključivanje javnopravnih tijela u izradu Plana na način da se očituju na Odluku o izradi koju im dostavlja nositelj izrade. Odlukom o izradi određen je rok od 30 dana za dostavu zahtjeva za izradu prostornog plana. Ukoliko javnopravna tijela ne dostave zahtjeve u propisanom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Javnopravno tijelo ne može zahtjevima za izradu prostornog plana postavljati uvjete kojima bi se mijenjali ciljevi i/ili programska polazišta za izradu prostornog plana određeni odlukom o izradi prostornog plana. Također, javnopravno tijelo u svrhu davanja zahtjeva za izradu prostornog plana ne može zahtijevati od nositelja izrade plana ili stručnog izrađivača izradu i podnošenje dokumenata ili pribavljanje podatka iz njegova upravnog područja.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je 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 Jullja 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 ODŽIVOG 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., Elektroslavonija Osijek, HR-31000 Osijek, Šetalište K.F.Šepera 1A.
14. HRVATSKE CESTE D.O.O., HR-10000 Zagreb, Vončinina 3.
15. HRVATSKI OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA DD, 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 upućen je i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana:

1. HRVATSKE VODE , Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Bid-Bosut" Vinkovci, J.Kozarca 28. 32.100 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 - BARANJSKA, Inspekcija zaštite od požara, eksploziva i vatrogastva, Prolaz kod Snježne Gospe 2, Osijek, HR-31000 Osijek, Prolaz kod Snježne Gospe 2

U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela koja imaju zahtjeve:

- HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
- MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek, Služba inspekcijskih poslova Osijek, HR-31000 Osijek, Gornjodravsko obala 95-96.
- HEP-PLIN D.O.O., Pogon Osijek, HR-31000 Osijek, Cara Hadrijana 7.
- MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
- HEP-OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., Elektroslavonija Osijek, HR-31000 Osijek, Šetalište K.F.Šepera 1A.
- HRVATSKE VODE , Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Bid-Bosut" Vinkovci, J.Kozarca 28. 32.100 Vinkovci, HR-32100 Vinkovci, Josipa Kozarca 28.
- JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE OSJEČKO BARANJSKE ŽUPANIJE, HR-31000 Osijek, Europska avenija 11.

Odredbe za provedbu i kartografski prikazi Plana usklađeni su s navedenim zahtjevima u onoj mjeri u kojoj su u skladu s razlozima navedenim u Odluci o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Levanjska Varoš.

1.5 Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

U skladu s Odlukom o izradi, izrada stručnih rješenja, odnosno Nacrta prijedloga Plana te Nacrta konačnog prijedloga Plana, povjerila se stručnom izrađivaču Plana, bez korištenja posebnih stručnih podloga.



2 CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

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. Sva izgradnja treba se svojim smještajem, gabaritima, izborom materijala i oblikovanjem kvalitetno uklopiti u postojeći vrijedan predio.

Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući odredbe PPŽ-a i PPUO-a određuju se sljedeći ciljevi prostornog uređenja općinskog značaja:

- uklapanje sadržaja planirane zdravstvene namjene u širu sliku razvoja čitavog područja
- osiguranje kvalitetne razine komunalne opremljenosti te prometno povezivanje sa širim područjem
- racionalno korištenje i zaštita prostora, prvenstveno s aspekta zaštite prirodnog krajolika i krajobraznih značajki
- omogućavanje kvalitetnog suživota zone zdravstvene namjene s okolnim planskim zonama, prvenstveno sa zonom ugostiteljsko-turističke namjene unutar naselja Breznica Đakovačka.

S obzirom na činjenicu da je za područje Plana određena javna i društvena namjena – zdravstvena, na predmetnom prostoru nije moguće planiranje stambene namjene. Međutim, na demografski razvoj područja općine utjecaj će se ostvariti kroz gospodarski razvoj koji osigurava nova radna mjesta i povećanje životnog standarda u promatranoj sredini (mogućnost novih sadržaja za koji do sada nisu bili dostupni).

Unutar područja obuhvata Plana, na zasebnim građevnim česticama, moguća je gradnja građevina zdravstvene namjene (lječilišta) te građevina namijenjenih sportskim i rekreacijskim aktivnostima te uređivanje sportskih i rekreacijskih igrališta s pratećim građevinama i sadržajima. Na građevnoj čestici građevine zdravstvene namjene moguće je graditi smještajne građevine i ugostiteljske sadržaje udio kojih ne može iznositi više od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na čestici.

Potrebno je težiti visokoj razini komunalne opremljenosti prostora, što će omogućiti dostizanje više razine standarda zone te pridonijeti atraktivnosti zone za buduće korisnike i investitore.

Primarni ciljevi, vezani uz razvoj prometne, komunikacijske, energetske i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana, podrazumijevaju osiguranje adekvatne prometne površine za sigurno kretanje svih budućih korisnika prostora te osiguranje mogućnosti priključenja na infrastrukturnu mrežu svih budućih sadržaja.

Plansko područje potrebno je izgrađivati primjereno, na način koji će sačuvati kvalitetu prostora i ambijentalne vrijednosti područja. Cilj je ostvariti cjelovitost i prepoznatljivost prostorne strukture, kompatibilnost funkcija te dobru prometnu povezanost i infrastrukturnu opremljenost.



Prostorne resurse potrebno je izgrađivati primjerenom tipologijom koja će sačuvati kvalitetu prostora, podići njegovu vrijednost te povećati standard. Novu gradnju potrebno je kvalitetno uklopiti u okolni prostor te odrediti uvjete gradnje koji neće narušiti današnji karakter prostora.

Radi očuvanja krajobraznih kvaliteta, potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati kvalitetne sklopove visokog zelenila te krajobrazno uređenje prostora temeljiti na sadnji autohtonog bilja.

Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući odredbe PPŽ-a i PPUO-a određuju se sljedeći ciljevi prostornog uređenja sportsko rekreacijske zone:

- rješavanje imovinsko pravnih odnosa na području obuhvata Plana,
- očuvanje postojećeg kvalitetnog visokog zelenila,
- definiranje uvjeta i načina gradnje svih planiranih zahvata u prostoru,
- utvrđivanje uvjeta za izgradnju prometne i komunalne infrastrukture unutar obuhvata Plana,
- utvrđivanje uvjeta za racionalno korištenje i zaštitu prostora prvenstveno s aspekta zaštite prirodnog krajolika.

Planom je potrebno odrediti način korištenja i uvjete gradnje unutar promatranog područja te utvrditi najprimjereniji prostorni razmještaj, uvjete gradnje i arhitektonsko oblikovanje građevina. Novi volumeni trebaju uvažavati karakteristike i mjerilo prostora. Kod strukturiranja i oblikovanja volumena planirane gradnje potrebno je omogućiti uspostavu kvalitetnog prostornog i vizualnog odnosa primjereno zatečenim vrijednostima i posebnostima krajobraza.



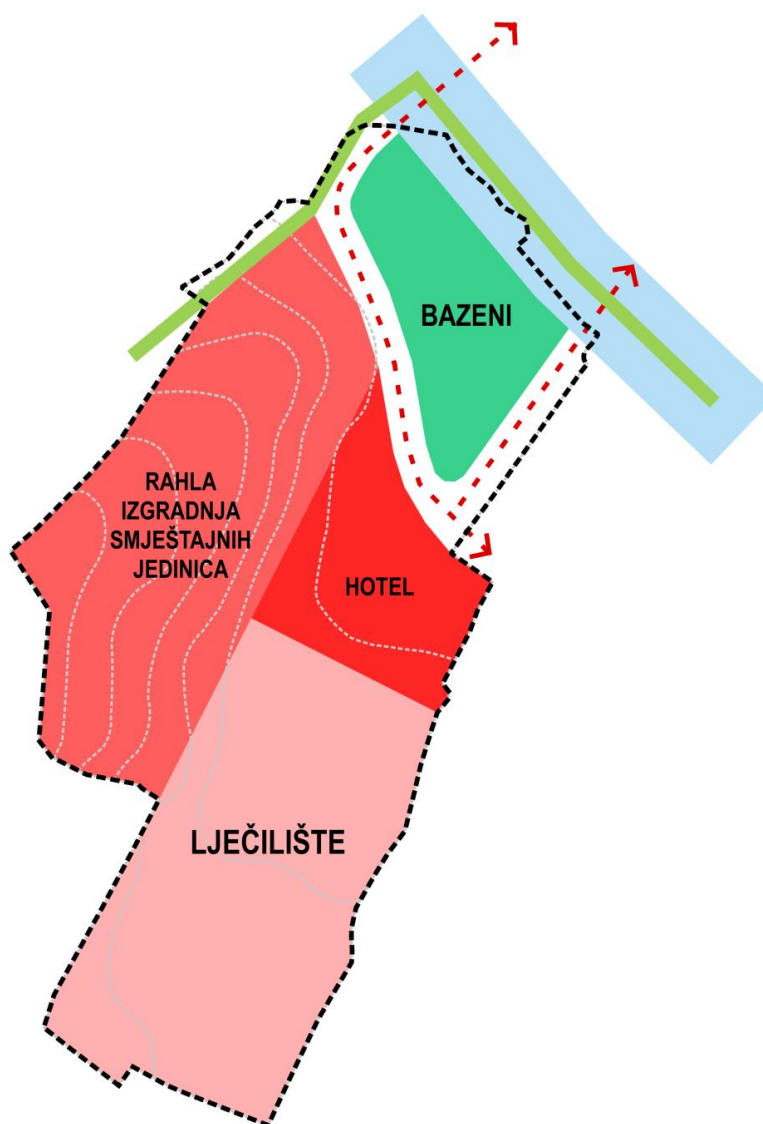
3 OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Plansko rješenje utemeljeno je na analizi šireg konteksta, prirodne konfiguracije terena, mogućnosti definiranja prostorne i gospodarske strukture te potrebama budućih korisnika prostora.

Prostor je podijeljen na dvije osnovne zone (zona sportsko-rekreacijske namjene uz potok Breznica te zona javne i društvene namjene – zdravstvene odnosno lječilište sa smještajnim građevinama i ugostiteljskim sadržajima) koje omogućuju najpovoljnije uvjete formiranja građevnih čestica uz istovremeno poštivanje prostornih parametara. Prometna struktura koja racionalno organizira komunikaciju unutar obuhvata omogućava i povezivanje prostora Plana s planiranom ugostiteljsko-turističkom zonom unutar naselja u neposrednoj blizini. PPUO-om planirana tematsko-poučna staza integrirana je u planiranu prometnu strukturu Plana. Prostorna struktura oplemenjena je širokim koridorima javnih prometnih površina s pratećim zelenilom i pješačko-biciklističkim stazama te visokim standardom komunalne opremljenosti.

Sadržaje unutar zone javne i društvene namjene potrebno je smještati uzimajući u obzir topografiju terena, prirodni krajolik, udaljenost od glavnih prometnica te okolnih izgrađenih struktura.



Prikaz koncepcije planskog rješenja



Osnovno korištenje prostora

Namjena prostora

Plan sadrži podjelu prostora prema sljedećim namjenama:

- Javna i društvena namjena - zdravstvena (D3)
- Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina
- Površina unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

Građevinska područja

Građevinsko područje se ne određuje ovim prostornim planom. Prostornim planom uređenja Općine Levanjska Varoš određeno je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Breznica Đakovačka.

Provedba prostornog plana – pravila provedbe zahvata

Plan u tekstualnom dijelu sadrži pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

D3-1 – za površinu javne i društvene namjene - zdravstvena (D3)

R3-1 – za površinu sportsko-rekreacijske namjene - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)

Z5-1 – za zaštitnu zelenu površinu (Z5)

PP-1 – za prometnu površinu

V1-1 – za površinu unutarnjih voda - površina pod vodom (V1)

Unutar **javne i društvene namjene – zdravstvene** dozvoljen je smještaj sljedećih građevina:

- **Glavna građevina** može biti **građevina zdravstvene namjene - lječilište** (centar za terapiju i rehabilitaciju, ambulanta).
- Pomoćni sadržaji smještaju se unutar glavne građevine.
- Kao **sekundarna namjena** može se planirati **ugostiteljsko-turistička namjena, boravak osoblja/zaposlenih, sportsko-rekreacijske površine i igrališta**. Sekundarna namjena može se smjestiti u glavnu građevinu i/ili prateće građevine druge namjene na građevnoj čestici glavne građevine i/ili kao uređena površina na otvorenom (sportska igrališta i sl.). Ne može se graditi bez i prije glavne građevine primarne namjene i **udio ne može biti veći od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici**. Boravak osoblja/zaposlenih potrebno je osigurati unutar glavne građevine primarne namjene.
- Sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene mogu se smjestiti u prateće građevine druge namjene, i to u jednu građevinu hotela te više smještajnih građevina pojedinačnog kapaciteta **najviše 6 kreveta**. Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i manje infrastrukturne građevine.

Unutar **sportsko-rekreacijske namjene – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom** dozvoljen je smještaj sljedećih građevina:

- **Glavnom građevinom** se smatraju otvorene sportske i/ili rekreacijske površine i igrališta za sportove na vodi.



- Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina i sadržaja nužnih za sportske, odnosno rekreacijske aktivnosti.
- Kao sekundarna namjena mogu se planirati prateći sadržaji sportsko-rekreacijskoj namjeni (ugostiteljski, zabavni, edukativni). Sadržaji sekundarne namjene mogu se smjestiti u glavnu građevinu ili prateće građevine druge namjene na građevnoj čestici glavne građevine. Ne mogu se graditi bez i prije glavne građevine primarne namjene i njihov udio ne može biti veći od 35 % ukupne građevinske (bruto) površine na građevnoj čestici.
- Na građevnoj čestici glavne građevine dozvoljeno je uređivati i graditi zelene površine, prometne površine (interne kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta) i manje infrastrukturne građevine.

Osim namjene pojedinih građevina na građevnoj čestici pravilima provedbe propisani su svi uvjeti određeni Pravilnikom sukladno PPUO Levanjska Varoš i PPŽ Osječko-baranjske županije.

Najveći koeficijent izgrađenosti i iskoristivosti građevne čestice, najveći broj etaža glavne građevine te najmanji postotak zelenila građevne čestice preuzeti su iz smjernica PPUO-a dok je broj kreveta za potrebe ugostiteljsko-turističke namjene smanjen sa 120 kreveta / ha na **350 kreveta unutar zone javne i društvene namjene – zdravstvene**. Smještaj se planira u jednoj građevini hotela te više smještajnih građevina pojedinačnog kapaciteta najviše 6 kreveta. Smještajne jedinice u hotelu su sobe, a u smještajnim građevinama sobe, apartmani i studio apartmani, a mogu biti i glamping jedinice. U hotelu se može smjestiti najviše 50% ukupnog smještajnog kapaciteta.

Ostale odredbe

Ostale odredbe se odnose na cijelo područje obuhvata Plana, a propisuju opće uvjete za uređenje i očuvanje prostora te pojmove koji nisu određeni Pravilnikom i pojmova određenih Pravilnikom, ali su ovim Planom propisani dodatni uvjeti.

U nastavku su dani svi pojmovi utvrđeni u poglavlju 1.4. Ostale odredbe.

(1) Galerija je prostor unutar jedne funkcionalne jedinice (hotelska soba, apartman i sl.) odvojen zasebnim podom unutar etaže. Galerija se smatra etažom ako je površine veće od 1/3 površine etaže.

(2) Tavanom se smatra prostor ispod krovne konstrukcije, a iznad zadnje stropne konstrukcije koji nije priveden namjeni, ako je visina nadozida iznad stropne konstrukcije donje etaže najviše 0,5 m.

(3) Podzemna etaža je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren i čija kota gornjeg ruba stropne konstrukcije nije viša od 1,6 m od najviše kote konačno zaravnatog terena, na pročelju građevine s ulične strane.

(4) Javna prometna površina je prostor između regulacijskih linija namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, površina pješačkog, biciklističkog i javnog prometa, te vođenja svih vrsta infrastrukturnih vodova, uključujući i odvodni sustav oborinske odvodnje, uređenju zelenih površina, postavljanju urbane opreme i sl..

(5) Udaljenost građevine od granice građevne čestice je udaljenost ortogonalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža toj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovovi i pristupne stepenice. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.



Infrastrukturni sustavi

Cestovni promet

Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice za gradnju javnih prometnih površina unutar kojih je definiran raspored i širina elemenata poprečnog presjeka ceste - prometnih traka, pješačkih, biciklističkih i zelenih površina. Osim javnih prometnih površina određenih Planom i unutar planskog područja mogu se planirati i druge prometne površine u funkciji korištenja i održavanja (interne kolne, pješačke, biciklističke, protupožarne i sl.) a prema pojedinom zahvatu u prostoru.

Elektronička komunikacijska mreža

Planira se izgradnja nove infrastrukture elektroničkih komunikacija za pružanje javnih komunikacijskih usluga putem elektroničkih komunikacijskih vodova i to podzemno unutar građevne čestice javne prometne površine, u zoni pješačkih staza ili zelenih površina s jedne strane ulice.

Nafta i plin

Planira se izgradnja distribucijskog plinovoda u zoni pješačkih staza ili zelenih površina s obje strane ulice.

Elektroenergetika

Opskrba električnom energijom na 10(20) kV naponskoj razini planira se priključenjem na postojeću sredjenaponsku mrežu, a koja je izvan granica obuhvata Plana. Vodovi 10(20) kV naponskog nivoa izvodit će se isključivo podzemnim kabelima po načelnim trasama prikazanim u grafičkom dijelu Plana. Niskonaponska 0,4 kV mreža izvoditi će se u površinama javne namjene (zaštitni zeleni pojas i ispod parkirališta te na križanju ispod kolnika), gdje god je moguće u koridoru ostalih elektroenergetskih vodova.

Procjenjuje se da će potrebna električna energija i vršna opterećenja zadovoljavati ukupne potrebe četiri transformatorske stanice 10(20)/0,4 kV do max. instalirane snage 2,0 MW (2xKTS-1000 kVA). Omogućuje se izgradnja transformatorskih stanica i na lokacijama koje nisu definirane ovim Planom, ako se tehničkim rješenjima poboljšava kvaliteta opskrbe električnom energijom korisnika.

Izračun bilance snage

Naziv potrošača (zone)	Površina GBP (m ²)	Normativ potrošnje (kW)	Vršno opterećenje (kW)	Faktor istovremenosti (0,72)	Rezerva za transformator (0,90)	Potrebna snaga TS (kVA)
Bazeni	16320	0,02	326,4	0,72	0,9	274,86
Lječilište + smještaj	74960	0,11	8245,6	0,72	0,9	6943,66
Potrebna ukupna snaga	91280		8572	0,72	0,9	7846,22

U izračunu su ukalkulirani faktor snage $\cos \phi = 0,95$ za vršno opterećenje te uključen gubitak od 8%.

Vodnogospodarski sustav

Opskrba vodom svih korisnika vode na području obuhvata Plana planira se iz sustava grupnog vodovoda Đakovo.

Sustav odvodnje otpadnih voda unutar obuhvata Plana planiran je kao razdjelni.

Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima.

Do izgradnje javnog odvodnog sustava zbrinjavanje otpadnih voda može se vršiti putem vodonepropusnih sabirnih jama, uz obvezno pražnjenje jama i konačno zbrinjavanje otpadnih voda, sukladno posebnom propisu,



odnosno vlastitim uređajem za pročišćavanje, sukladno uvjetima nadležne ustanove. Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³ / dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

Unutar područja obuhvata Pana prolazi vodotok Breznica čije se korito mora sačuvati u prirodnom obliku. Kanal vodotoka Breznica je dio melioracijske mreže kojom se osigurava optimalni vodni režim za ratarske kulture unutar Općine Levanjska Varoš.

Kada se provedbom ovog Plana oprema i uređuje građevinska čestica za gradnju, ne smije se negativno utjecati na kanale (oborinske, melioracijske kanale) na način da se ne smanjuje protočnost istih.

Posebne mjere

Posebne vrijednosti

Unutar obuhvata Plana ne nalaze se područja zaštićena na temelju Zakona o zaštiti prirode, kao ni područja ekološke mreže (Natura 2000). Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće vrijedne dijelove prirode. Unutar obuhvata Plana nema zaštićenih ni za zaštitu predloženih dijelova kulturne baštine. Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je o tome obavijestiti nadležno tijelo.

Posebna ograničenja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja očekivanog intenziteta potresa od VIII° prema MCS ljestvici. Zaštita od potresa provodi se protupotresnim projektiranjem građevina sukladno Zakonu o gradnji i važećim tehničkim propisima.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar prostora rezerviranom za zone sanitarne zaštite crpilišta

Do donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom za III. zonu sanitarne zaštite. Nakon donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, na područjima koja se nalaze izvan zona sanitarne zaštite, a nalazila su se unutar prostora rezervacije, primjenjivat će se ove Odredbe ovog Plana, sukladno postojećem načinu korištenja.

Unutar obuhvata Plana nalazi se područje PPUO-om određeno kao šuma posebne namjene unutar koje je dozvoljeno uređenje staza, šetnica i odmorišta te postavljanje urbane opreme.

Posebni načini korištenja

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar površine planirane za istraživanje i iskorištavanje (eksploataciju) geotermalnih voda.



3.1 Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Primarna namjena	m ²
[KN-1-1-5103] (D3) Javna i društvena namjena - zdravstvena	93734
[KN-1-1-5603] (R3) Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	20454
[KN-1-1-5705] (Z5) Zaštitna zelena površina	1935
[KN-1-1-5950] Prometna površina	10687
[KN-1-1-5321] (V1) Površina unutarnjih voda - površina pod vodom	613