

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA ZDRAVSTVENE NAMJENE 'BREZNICA ĐAKOVAČKA' Postupak izrade i donošenja Sažetak za javnost

UVOD

Urbanistički plan uređenja izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zdravstvene namjene 'Breznica Đakovačka' (dalje u tekstu: Plan) u postupku je izrade i donošenja na temelju 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 i 67/23), Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23) te ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

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

POLAZIŠTA I CILJEVI

Urbanistički plan uređenja donosi se za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja zdravstvene namjene.

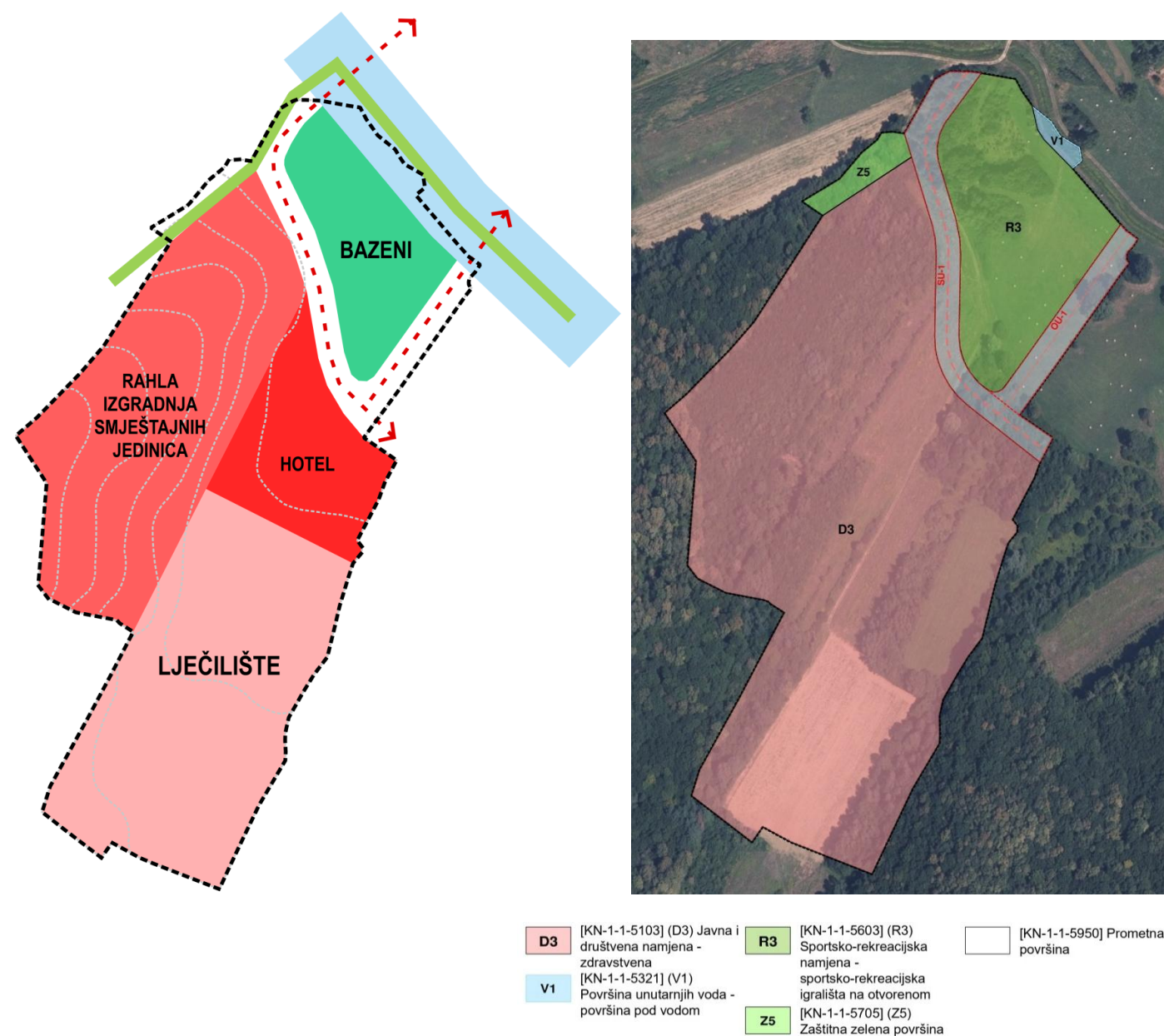
Obveza izrade urbanističkog plana uređenja za **neizgrađena i neuređena građevinska područja utvrđena je Zakonom o prostornom uređenju** (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), a **obuhvat i smjernice odredbama Prostornog plana uređenja Općine Levanjska Varoš** (Službeni glasnik 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).

PLANSKA RJEŠENJA

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.

U nastavku je dan usporedni prikaz koncepcije planskog rješenja i izvod iz kartografskog prikaza 1.1. Namjena površina.



Prikaz koncepcije planskog rješenja i 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.

PRAVILA PROVEDBE

Propisana su pravila provedbe zahvata na području obuhvata Plana, koja su vidljiva na kartografskom prikazu 1.3.1. Pravila provedbe zahvata.

Pravilom provedbe regulira se predefrirani sadržaj pojedinih namjena propisivanjem uvjeta gradnje i uređenja za pojedinu vrstu građevina koje su omogućene sadržajem odabrane namjene.

U nastavku je dan pregled građevina koje je dozvoljeno graditi unutar javne i društvene i sportsko-rekreacijske namjene.

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.
- Najveći broj turističkih kreveta unutar zone javne i društvene namjene je 350. 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.
- 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.

INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Unutar obuhvata Plana određene su građevne čestice za gradnju javnih prometnih 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.

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.

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.

POSEBNE MJERE

Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri očuvati postojeće vrijedne dijelove prirode. 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.