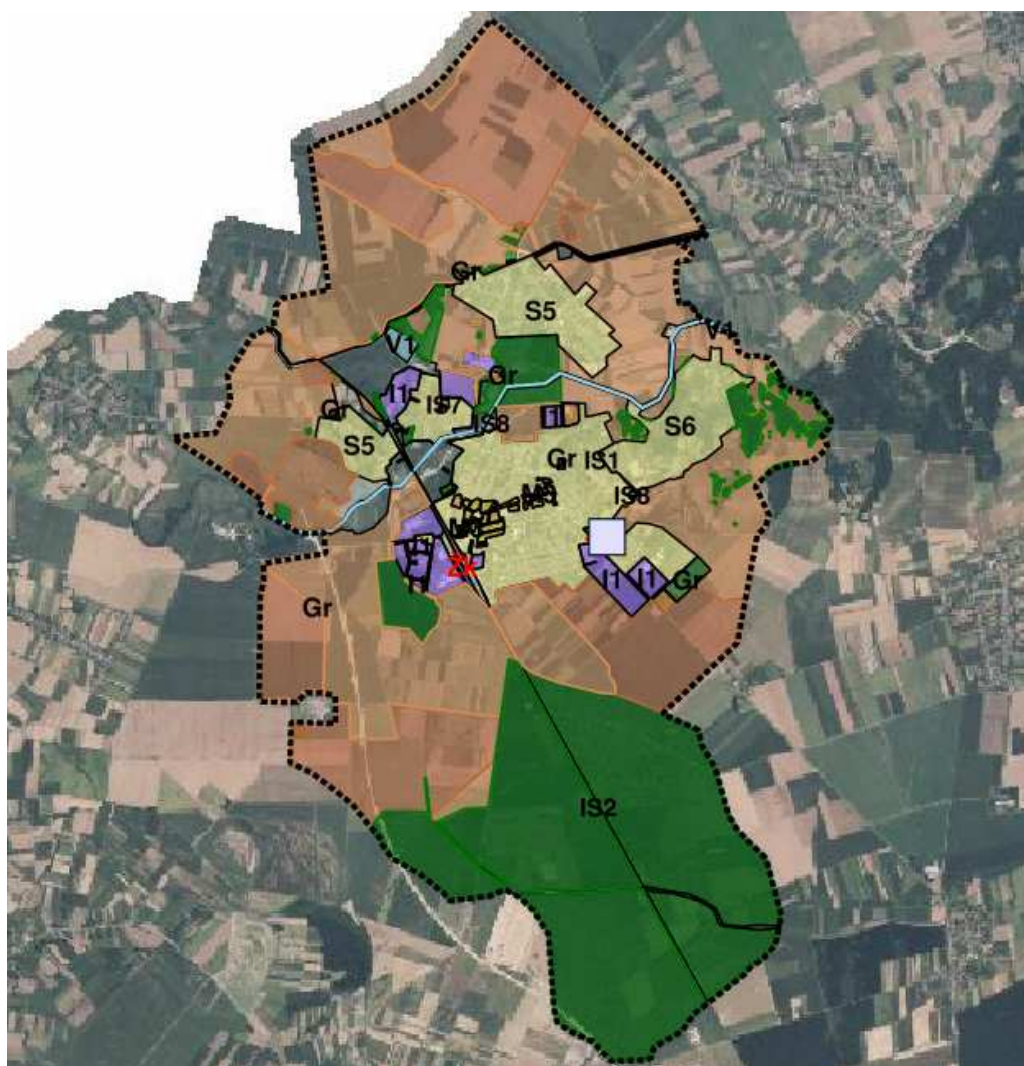


IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA BELOG MANASTIRA

SAŽETAK ZA JAVNOST



I. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA BELOG MANASTIRA

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za izradu izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Belog Manastira je Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 115/18, 39/19, 98/19 i 67/23) i Pravilnik o prostornim planovima ("Narodne novine" broj 152/23).

U skladu s člankom 86. Zakona o prostornom uređenju na Prijedlog Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Belog Manastira sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je Mišljenje Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Osječko-baranjske županije (KLASA: 351-04/24-02/45, UR.BROJ: 2158-16/29-24-2 od 31.12.2024. godine) da nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš.

Dana 20.02.2025. Gradsko vijeće donijelo je Odluku o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Belog Manastira (KLASA: 350-02/24-01/01 UR.BROJ: 2158-2-01-01-25-6 od 20.02.2025.) koja je objavljena u "Službenom glasniku Grada Belog Manastira" broj 2/25 od 24.02.2025.).

Donošenjem Odluke započinje postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 5/21-pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst), u daljnjem tekstu: izmjena i dopuna Plana.

1.2. Razlozi donošenja

Razlozi za izradu izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama Pravilnika o prostornim planovima („Narodne novine“, broj 152/23), u daljnjem tekstu: Pravilnik, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Prostorni plan uređenja Grada Belog Manastira mora biti usklađen s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Nema prostornog plana šireg područja iste razine.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz ove Izmjene i dopune Plana ispitat će se nova prostorno planska rješenja vezano uz novu zakonsku regulativu, te obuhvaća i sljedeće izmjene i dopune:

1. usklađenje s novim granicama jedinica lokalne samouprave utvrđenim od strane Državne geodetske uprave i manje korekcije postojećih granica građevinskog područja prvenstveno zbog transformacije plana,
2. eventualne manje korekcije granica pojedinih namjena prvenstveno zbog transformacije plana,
3. izmjene prostornih rješenja uvjetovane usklađenjem s Pravilnikom.

1.3. Prostorna polazišta

Temeljni dokument prostornog uređenja na području Grada Belog Manastira je Prostorni plan uređenja Belog Manastira te njegove izmjene i dopune. Ovim dokumentom utvrđuju se programske i prostorne postavke razvoja Grada Belog Manastira.

Trenutno važeći Prostorni plan uređenja Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira“ broj 5/06, 7/07, 5/12, 3/21, 5/21-pročišćeni tekst, 3/24 i 4/24-pročišćeni tekst) izrađen je kao prostorni plan stare generacije, a u sadržajnom smislu predstavlja programsko polazište za izradu prostornog plana iz Odluke o izradi, kao prostornog plana nove generacije, što je i osnovni cilj provedbe postupka.

Grad Beli Manastir smješten je u sjeveroistočnom dijelu Osječko-baranjske županije i graniči s Općinama Jagodnjak, Popovac, Petlovac, Kneževi Vinogradi i Čeminac.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Poziv za dostavu zahtjeva za izradu izmjene i dopune Plana upućen je 29 javnopravna tijela te 5 drugih sudionika i korisnika prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana.

Zahtjev je dostavilo 17 javnopravnih tijela i 3 druga sudionika i korisnika prostora koji sudjeluju u izradi izmjene i dopune Plana.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

U postupku izrade Izmjena i dopuna Plana koristit će se postojeća dokumentacija, kao i ona čija je izrada u tijeku, podaci sadržani u informacijskom sustavu prostornog uređenja, podaci Nacionalne infrastruktura prostornih podataka (<https://www.nipp.hr>) te podaci, planske smjernice i propisani dokumenti koje će biti na raspolaganju u fazi izrade Nacrta prijedloga te podaci, planske smjernice i dokumenti dostavljeni od strane javnopravnih tijela.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Programsko polazište za izradu Izmjena i dopuna Plana je usklađivanje s Pravilnikom, kroz elektronički sustav „ePlanovi“ i stvaranje plana "nove generacije". Time će se olakšati, osuvremeniti, unificirati i digitalizirati procedura izrade prostornog plana, ali i smanjiti administrativno i financijsko opterećenje građanima, poslovnim subjektima i investitorima kroz dostupnost prostornog plana putem jedinstvenog državnog Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) koji će na jednom mjestu okupiti sve prostorne planove i sve intervencije u prostoru sa svrhom povećanja korištenja informacijsko komunikacijskih tehnologija u komunikaciji između građana, poduzetnika i javne uprave.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Izmjene i dopune Plana obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

Obuhvat Izmjena i dopuna je sljedeći:

- 3.1. usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije,
- 3.2. usklađenje s novim granicama jedinica lokalne samouprave utvrđenim od strane Državne geodetske uprave i manje korekcije postojećih granica građevinskog područja prvenstveno zbog transformacije plana,
- 3.3. eventualne manje korekcije granica pojedinih namjena prvenstveno zbog transformacije plana,
- 3.4. izmjene prostornih rješenja uvjetovane usklađenjem s Pravilnikom.

3.1. Usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije

Građevinska područja naselja

Na kartografski prikaz 'br. 1.2. „Građevinska područja“ prikazana su sva građevinska područja utvrđena u PPUG Belog Manastira.

Granice građevinskih područja naselja ovim izmjenama i dopunama nisu mijenjane.

Ukupna površina planiranih građevinskih područja naselja u PPUG Belog Manastira iznosi 1084,31 ha.

PRIKAZ POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Tablica broj 1.

Redni broj	Naziv	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Gradsko naselje Beli Manastir	642,61	341,95	110,10	57,12
	Naselje Beli Manastir – područje „Brdo“	133,43	133,43	-	-
	Ukupno GP Beli Manastir	776,04	475,38	110,10	57,12
2.	Branjin Vrh	160,91	100,98	23,23	36,70
3.	Šećarana	87,84	59,50	28,34	-
4.	Šumarina	59,52	41,98	3,98	13,57
UKUPNO:		1084,31	677,84	165,65	107,39

Izvor: ZPPO

Namjena unutar građevinskog područja naselja

Građevinsko područje Gradsko naselje Beli Manastir sadrži sljedeće primarne namjene:

- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Mješovita namjena (M3) – KN-1-1-3053,
- Poslovna namjena - uslužna (K) – KN-1-1-3261 (sekundarna namjena To, Rr)
- Proizvodna namjena (I1) - KN-1-1-3211 (sekundarne namjene Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr),
- Proizvodna namjena – prehrambeno-prerađivačka (I2) – KN-1-1-3212 (sekundarne namjene Dz, Dp, Dk, Ku, To, Rr, Bp),
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290,
- Površina infrastrukture – željeznički promet državnog značaja (IS2) –KN-1-1-1902,
- Površina infrastrukture - vodnogospodarski sustav (IS8) –KN-1-1-3908,
- Autobusni kolodvor/stajalište (Ak) – KN-1-1-3956,
- Željeznički kolodvor/stajalište (Žk) – KN-1-1-3957,
- Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva (Bp) – KN-1-1-3958 (sekundarna namjena Ku),
- Posebna namjena državnog značaja (PN) – KN-1-1-1800.

Građevinsko područje naselja Beli Manastir – područje „Brdo“ sadrži sljedeće primarne namjene:

- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S6) – KN-1-1-3006,

Građevinsko područje naselja Branjin Vrh sadrži sljedeće primarne namjene:

- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

Građevinsko područje naselja Šećerana sadrži sljedeće primarne namjene:

- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Proizvodna namjena (I1) - KN-1-1-3211(sekundarne namjene Dz, Dp, Dk, Th, To, Rr),
- Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7) – KN-1-1-3907.

Građevinsko područje naselja Šumarina sadrži sljedeće primarne namjene:

- Stambena namjena-poljoprivredna domaćinstva (S5) – KN-1-1-3005,
- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

PRIKAZ NAMJENA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (ha)

Tablica broj 2.

Naziv	S5 Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	S6 Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	M3 Mješovita namjena	K1 Poslovna namjena - uslužna	I1 Proizvodna namjena	I2 Proizvodna namjena - prehrambeno-prerađivačka	Gr Grobije	IS2 Površina infrastrukture – željeznički promet državnog značaja	IS7 Površina infrastrukture – energetski sustav	IS8 Površina infrastrukture – vodnogospodarski sustav	Ak Autobusni kolodvor/stajalište	Žk Željeznički kolodvor/stajalište	Bp Mjesto za punjenje vozila/plovila na fosilna i alternativna goriva	Pn Posebna namjena državnog značaja
Gradsko naselje Beli Manastir	424,4	27.6	25.88	12.13	113.96	1.21	17.61	8.95	-	3.46	0.22	0.03	0.27	6.88
Naselje Beli Manastir – područje „Brdo“	-	133.43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Branjin Vrh	158.06	-	-	-	-	-	2.85	-	-	-	-	-	-	-
Šećarana	50.38	-	-	-	36.12	-	-	-	1.3	0.01	-	-	-	-
Šumarina	58.27	-	-	-	-	-	1.28	-	-	-	-	-	-	-
UKUPNO:	691.11	161.03	25.88	12.13	150.08	1.21	21.74	8.95	1.3	3.47	0.22	0.03	0.27	6.88

Izvor: ZPPO

Izdvojena građevinska područja izvan naselja

Granice izdvojenih građevinskih područja izvan naselja (utvrđene u PPUG) ovim izmjenama i dopunama nisu mijenjane.

Na području PPUG Belog Manastira definirana su tri izdvojena građevinska područja izvan naselja, a to su:

- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Farma „Mala Karašica“,
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje naselja Šećerana,
- Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje „Adica“.

Ukupna površina planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja u PPUG Belog Manastira iznosi 10,16 ha.

PRIKAZ POVRŠINA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

Tablica broj 3.

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Farma „Mala Karašica“	9,51	9,51	-	-
2.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje naselja Šećerana,	0,26	0,26	-	-
3.	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje „Adica“	0,39	0,39	-	-
UKUPNO:		10,16	10,16	-	-

Izvor: ZPPO

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Farma „Mala Karašica“ sadrži sljedeću primarnu namjenu:

- Proizvodna namjena – farma (I3) - KN-1-1-3213.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje naselja Šećerana sadrži sljedeću primarnu namjenu:

- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje „Adica“ sadrži sljedeću primarnu namjenu:

- Groblje (Gr) – KN-1-1-3290.

**PRIKAZ NAMJENA UNUTAR IZDVOJENOG
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA**

Tablica broj 4.

Naziv	I3 Proizvodna namjena – farma (ha)	Gr Groblje (ha)
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Farma „Mala Karašica“	9.51	-
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje naselja Šećerana,	-	0.26
Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Groblje „Adica“	-	0.39
UKUPNO:	9.51	0.65

Izvor: ZPPO

Posebna namjena

Utvrđena je površina posebne namjene kao površina „Posebna namjena državnog značaja“ prikazana na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora. Također su utvrđena područja posebnih ograničenja u korištenju (zaštitne i sigurnosne zone) oko vojarne prikazana na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i dodane Odredbe za provedbu odnosno pravila provedbe, sve sukladno PPOBŽ.

Cestovni promet

Autocesta AC 5 koja prolazi područjem Belog Manastira i nastavlja Osječko-baranjskom županijom u važećem prostornom planu Osječko-baranjske županije ucrтана kao planirana autocesta, što isto vrijedi za DC 517. S obzirom da se trenutno provodi transformacija Plana, ucrтano je sukladno važećem Prostornom planu kao planirana autocesta i planirana državna cesta. Prema istom pravilu ucrтan je i dio DC 517 iako je prema podacima Hrvatskih cesta upisana kao DC 550, a u transformiranom Planu zadržava vlastiti atribut DC 517.

U ostalim dijelovima cestovni promet na području Grada Belog Manastira usklađen je s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Željeznički promet

Na području željezničkog prometa temeljem Prostornog plana Osječko-baranjske županije ucrтava se trasa planirane međunarodne željezničke pruge (trasa M 301), a u odredbe za provedbu dodaje se odredba o širini planskog koridora za željezničku prugu za međunarodni promet od 500,0 m.

U ostalim dijelovima željeznički promet na području Grada Belog Manastira usklađen je s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Elektronička komunikacijska mreža

Sustav elektroničkih komunikacija na području Grada Beli Manastir usklađeno je s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Za poglavlje 2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara ne postoji odredba PPUG Beli Manastir kojom bi se povezao grafički dio, stoga se dodaje sljedeća odredba iz PPOBŽ, članak 84, stavak 1.

„Za razvoj mreže radija i televizije (RTV) potrebno je omogućiti izgradnju planiranih građevina, kako unutar tako i izvan građevinskih područja. Za izgradnju elemenata sustava RTV-a unutar građevinskih područja lokacije i građevine moraju biti u skladu s urbanističko-arhitektonskim rješenjima okolnog prostora i važećim propisima o dopuštenoj snazi radio i TV signala. Za izgradnju odašiljačkih i pretvaračkih objekata RTV-a izvan građevinskih područja potrebno je osigurati prostor s kolnim pristupom, pri čemu je potrebno izbjegavati zaštićene prostore te voditi računa o vizualnom uklapanju u krajobraz“.

U ostalom dijelu sustav elektroničkih komunikacija na području Grada Belog Manastira usklađen je s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Mineralne sirovine

U odredbama za provedbu je tekst članka 171 u cijelosti zamijenjen novim tekstom.

Obnovljivi izvori energije

U odredbama za provedbu je mijenjan članak 230. na način da su dodane dvije stavke (7) i (8), od kojih je stavka (7) prebačena iz članka 230.b. (koji je u cijelosti obrisao). Tekst članka 230.a. je u cijelosti zamijenjen novim tekstom i novim stavcima.

3.2. Usklađenje s novim granicama jedinica lokalne samouprave utvrđenim od strane Državne geodetske uprave i manje korekcije postojećih granica građevinskog područja prvenstveno zbog transformacije plana

Nakon analize administrativne granice, odnosno obuhvata prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira prema podacima dobivenim od Državne geodetske uprave utvrđeno je da ne odgovaraju granicama prikazanim u IV. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Belog Manastira.

S obzirom na naprijed navedeno administrativnu granicu Grada Belog Manastira bilo je potrebno korigirati te uskladiti ostale dijelove Plana.

Granice građevinskih područja su minimalno korigirane zbog prilagodbe katastru, zbog toga je došlo i do minimalnih razlika u površinama građevinskih područja. Površine građevinskih područja prikazane su u tablicama br. 1. i 3. u podnaslovu 3.1. „Usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije“.

3.3. Eventualne manje korekcije granica pojedinih namjena prvenstveno zbog transformacije plana

Granice pojedinih namjena su minimalno korigirane zbog prilagodbe katastru.

3.4. Izmjene prostornih rješenja uvjetovane usklađenjem s Pravilnikom

Zbog usklađenja s Pravilnikom u građevinskim područjima naselja utvrđena je Proizvodna namjena (I1) na površinama na kojima su izgrađene ili UPU-om Grada Belog Manastira planirane površine proizvodne namjene te Proizvodna namjena – prehrambeno-prerađivačka (I2) na površinama na kojima su izgrađene građevine proizvodne prehrambeno-prerađivačke namjene.

Utvrđena je namjena Groblje (Gr) na površinama postojećih groblja kao i za Javno groblje Beli Manastir koje je djelomično izgrađeno, a za koje je na snazi DPU javnog groblja Beli Manastir.

Gradsko odlagalište otpada u sanaciji, pretovarna stanica, reciklažno dvorište građevnog otpada, sortirnica, reciklažno dvorište i kompostana u PPUG su označeni simbolima, sukladno Pravilniku na površinama planiranim za navedene namjene planirana je Proizvodna namjena (I1).

Također su na površinama na kojima su izgrađene ili UPU-om Grada Belog Manastira planirane površine poslovne namjene, benzinske stanice, željeznički kolodvor, autobusni kolodvor i infrastrukturna namjena – energetska sustav, planirane navedene namjene.

4. TRANSFORMACIJA PLANA

Pravila provedbe zahvata prikazana su u tablici broj 6. "Specifikacija transformacije područja pravila provedbe" kao i područje namjene na koju se odnose.

SPECIFIKACIJA TRANSFORMACIJE PODRUČJA PRAVILA PROVEDBE

Tablica broj 5.

IZVORNI PLAN		TRANSFORMACIJA	
Namjena		Područje pravila provedbe	Način utvrđivanja PPP
PRAVILA PROVEDBE UNUTAR GP			
GP NASELJA (izgrađeni, neizgrađeni i neuređeni dio)	S5	UPUG Beli Manastir	jednako obuhvatu UPUG Beli Manastir
	M3		
	K1		
	I1		
	I2		
	Gr		
	IS2		
	IS8		
	Ak		
	Žk		
	Bp		
	PN		
	S6	S6-a	jednako obuhvatu građevinskog područja naselja Beli Manastir – područje „Brdo“
	S5	UPU naselja Šećerana	jednako obuhvatu UPU naselja Šećerana
	I1		
	IS7	S5-a	jednako površini namjene u
	S5		

			građevinskim područjima naselja Branjin Vrh i Šumarina
	Gr	Gr	jednako površini postojećih groblja u u građevinskim područjima naselja Branjin Vrh i Šumarina
GPIN proizvodna gospodarska namjena (I2)	I3	I3	jednako površini namjene
GPIN groblje	Gr	Gr	jednako površini namjene
PRAVILA PROVEDBE IZVAN GP			
P1	osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	OVZP	jednako površini namjene
P2	vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	VZP	jednako površini namjene
P3	ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	OZP	jednako površini namjene
Š1	zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	Š1	jednako površini namjene
Š3	zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	Š1	jednako površini namjene
ŠZ	zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	Š1	jednako površini namjene
PO	ostalo zemljište	PŠ	jednako površini namjene
NT	ostalo zemljište	PŠ	jednako površini namjene
Vodotok	površine unutar voda-površine pod vodom V1	V1	jednako površini namjene
Jezero	površine unutar voda-površine pod vodom V1	V1	jednako površini namjene

Odredbe za provedbu Prostornog plana uređenja Belog Manastira transformirane su sukladno Pravilniku.

Izvornik odredbi za provedbu s oznakama transformacije prikazan je u Obrazloženju izmjena i dopuna Plana.

Transformacija grafičkog dijela plana prikazana je u tablici broj 5. u Obrazloženju izmjena i dopuna Plana.