



3E PROJEKTI
Arhitektonski ured
Preradovićeva ul. 40, Zagreb

+385 1 6387482
info@3eprojekti.hr
www.3eprojekti.hr

OPĆINA ČAGLIN

Izmjene i dopune

Prostornog plana uređenja Općine Čaglin

SAŽETAK ZA JAVNOST

PRIJEDLOG PLANA

ožujak 2026.

PROSTORNI PLAN

Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čaglin

NOSITELJ IZRADE PROSTORNOG PLANA

Općina Čaglin

NAČELNIK

Dalibor Bardač

STRUČNI IZRAĐIVAČ PROSTORNOG PLANA

3 E PROJEKTI d.o.o.

DIREKTOR

Mirjana Miloševski Ntontos, dipl.ing.arch.

ODGOVORNI VODITELJ IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Jelena Šimat, dipl.ing.arch.

KOORDINATOR IZRADE NACRTA PRIJEDLOGA PROSTORNOG PLANA

Jelena Šimat, dipl.ing.arch.

STRUČNI TIM U IZRADI PROSTORNOG PLANA

Jelena Šimat, dipl.ing.arch.

Mirjana Miloševski Ntontos, dipl.ing.arch.

Mateja Leljak, mag.ing.prosp.arch.

Nikolina Krešo, mag.ing.prosp.arch.

Milovan Hinić, mag.ing.prosp.arch.

Katarina Špoljar, mag.ing.arch.

Karla Čavlović, univ.bacc.ing.arch.

Vladimir Modrić, mag.iur.

Milorad Božić, dipl.ing.prom.

Renata Gajšak Žerjav, dipl.ing.el.

Vlatko Roland, mag. ing. el.

Jan Roland, univ. bacc. geogr.

Lovro Kolarić, univ. bacc. ing. prosp. arch.

Katarina Bobok, univ. bacc. geol.

Uvod

Predmetne izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čaglin (u daljnjem tekstu: **Plan, PPUO Čaglin**) obuhvaćaju važeći Prostorni plan uređenja Općine Čaglin („Službeni glasnik Općine Čaglin“ br. 04/08, 04/18 i 07/20) u odredbama za provedbu i grafičkom dijelu prostornog plana.

Plan se izrađuje na temelju *Odluke o izradi izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čaglin* (Klasa: 350-03/24-37/1; Ur.broj: 2177-3-3/1-24-3; Čaglin, 08.03.2024. godine; u daljnjem tekstu: **Odluka o izradi**), a u skladu sa *Zakonom o prostornom uređenju* (Narodne novine br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: **Zakon o prostornom uređenju**) i drugim zakonskim i podzakonskim propisima te *Prostornim planom Požeško-slavonske županije* („Požeško-slavonski službeni glasnik“ broj 5/02, 5A/02, 4/11, 4/15, 5/19, 6/19-pročišćeni tekst, 17/23 i 1/24-pročišćeni tekst; u daljnjem tekstu: **PPPSŽ**).

Obuhvat ovih izmjena i dopuna jednak je čitavom administrativnom području JLS Općina Čaglin.

Izrađivač ovih izmjena i dopuna Plana je tvrtka 3 E PROJEKTI d.o.o. iz Zagreba.

Javna rasprava (javni uvid s javnim izlaganjem) provodi se temeljem članka 98. i 99. Zakona o prostornom uređenju, dok je način sudjelovanja sudionika u javnoj raspravi propisan člankom 100. istog Zakona sljedećim odredbama:

(1) Sudionici sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- 1. Imaju pravo pristupa na javni uvid u prijedlog prostornog plana*
- 2. postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima, na koja usmeno odgovaraju osobe koje vode javno izlaganje*
- 3. daju prijedloge i primjedbe u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja*
- 4. upućuju nositelju izrade pisane prijedloge i primjedbe u roku određenom u objavi o javnoj raspravi.*

(2) Prijedlozi i primjedbe iz stavka 1. ovog članka koji nisu dostavljeni u roku ili nisu čitljivo napisani, ne moraju se uzeti u obzir u pripremi izvješća o javnoj raspravi.

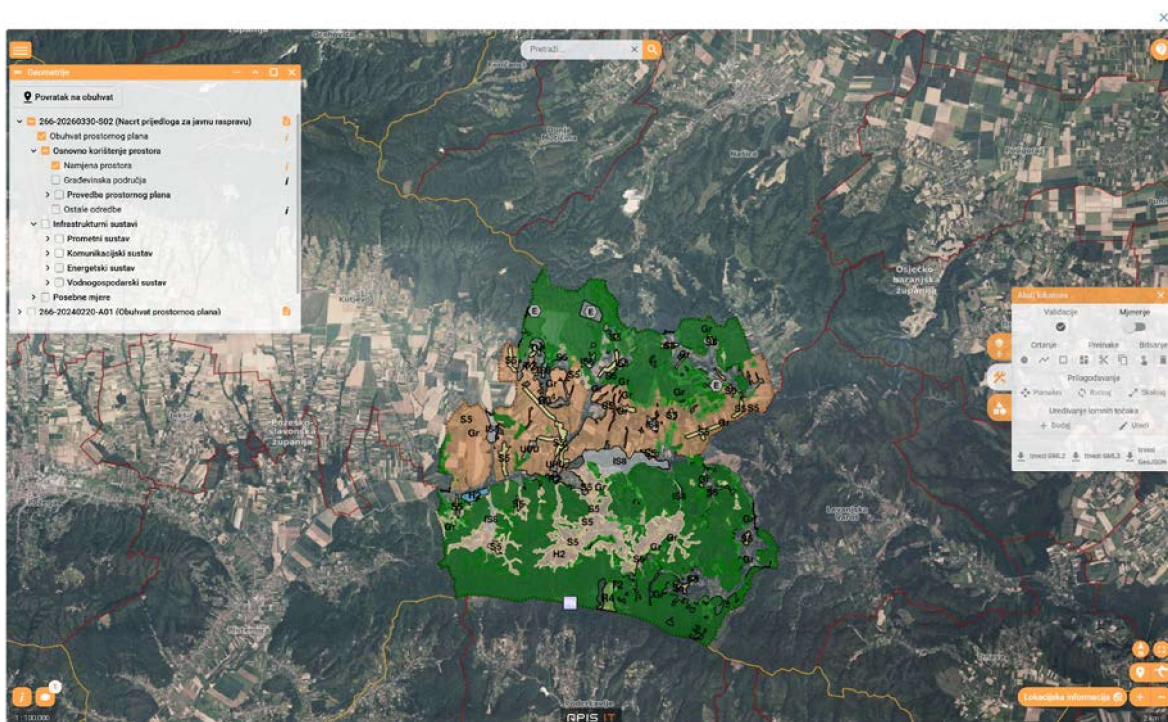
Razlozi izrade izmjena i dopuna

Razlozi za izradu i donošenje Plana utvrđeni su u članku 3. Odluke o izradi te obuhvaćaju sljedeće točke:

1. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom, što se posebno odnosi na Zakon o prostornom uređenju i Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine br. 152/23; u daljnjem tekstu: **Pravilnik**) te usklađenje s planom više razine (PPPSŽ);
2. Određivanje novih prostorno planskih rješenja, što posebno podrazumijeva ispitivanje novih prostorno-planskih rješenja vezano uz usuglašavanje javnog interesa i potreba korisnika prostora, sukladno zaprimljenim inicijativama, analizama, zahtjevima javnopravnih tijela i ostalo.

Transformacija Plana u novi sustav "ePlanovi"

Transformacijom Plana u sustav "ePlanovi", sukladno Zakonu o prostornom uređenju i ranije spomenutom Pravilniku, trebao bi se olakšati uvid u Plan te njegova provedba.



Prikaz Plana u sustavu "ePlanovi"

Navedeno podrazumijeva prelazak iz analognog u digitalni oblik sa svojstvima i sadržajima sukladno Pravilniku, uzimajući u obzir postojeće stanje u prostoru, noveliranu katastarsku podlogu, odrednice dane važećom prostorno planskom dokumentacijom te temeljne ciljeve i polazišta razvitka prostornog uređenja Općine Čaglin.

Svrha novog digitalnog sustava "ePlanovi" je omogućiti izravan uvid u prostorni plan putem geoportala ISPU (<https://ispu.mgipu.hr/>).

Klikom na željenu lokaciju ili pojedini element karte korisnik može saznati koje uvjete određuje Plan za tu lokaciju ili što predstavlja odabrani element. Također, budući da su na kartografskom prikazu ISPU istovremeno dostupni i drugi podaci poput aktualnog katastarskog plana i prikaza izdanih akata za gradnju, olakšava se provedba, kao i praćenje provedbe Plana.

Zahtjevi javnopravnih tijela

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu PPUO Čaglin upućen je nadležnim javnopravnim tijelima, od kojih se očitovalo njih 26 navedenih u nastavku:

- Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, PU civilne zaštite Osijek, Služba civilne zaštite Požega, Odjel inspekcije,
- Županijska uprava za ceste Požeško-slavonske županije,
- HŽ Infrastruktura d.o.o.,
- JU Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije,
- INA d.d.,
- Hrvatska agencija za civilno zrakoplovstvo,
- Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područna konzervatorska služba Požega,
- Hrvatske vode, Vodnogospodarska ispostava za mali sliv "Orljava – Londža",
- Općina Sibirj,
- Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM),
- Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije,
- KOMUNALAC POŽEGA d.o.o.,
- Požeško-slavonska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša i prirode,
- Plinacro d.o.o.,
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava ribarstva,
- Ministarstvo mora, prometa i infrastrukture, Uprava zračnog prometa, elektroničkih komunikacija i pošte,
- Ministarstvo gospodarstva, Uprava za industriju i rudarstvo,
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva,
- Zavod za prostorno uređenje Brodsko-posavske županije,
- Zavod za prostorno uređenje Požeško-slavonske županije,
- Hrvatske ceste, Sektor za pripremu, građenje i rekonstrukciju, Odjel za strateško planiranje,
- Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište,
- HEP-PLIN d.o.o.,
- Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. (HOPS),
- Ministarstvo zdravstva,
- Ministarstvo zaštite okoliša i zelene tranzicije, Uprava za procjenu utjecaja na okoliš i održivo gospodarenje otpadom.

Izmjene i dopune Plana prema zaprimljenim zahtjevima

Tijekom izrade nacrtu prijedloga Plana pristiglo je ukupno 17 zahtjeva fizičkih osoba. Zahtjevi su detaljno analizirani kroz relevantne parametre, pogotovo Zakon o prostornom uređenju i PPPSŽ.

Sljedeći korak izrade Plana je preispitivanje i revidiranje građevinskog područja prema navedenim zahtjevima.

Člankom 43. Zakona o prostornom uređenju utvrđene su mogućnosti širenja građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, koja se mogu proširivati samo ako su postojeća izgrađena 50% ili više svoje površine. Ako je navedeni uvjet ispunjen, građevinska područja mogu se povećati do 30% njihove površine.

Svi zahtjevi koji se odnose na izmjene građevinskog područja locirani su u grafičkom dijelu Plana, razdvojeni su po naseljima te su analizirane mogućnosti njihovog širenja prema navedenim zakonskim kriterijima.

Analizom izgrađenih i neizgrađenih površina građevinskih područja naselja prema grafičkom dijelu Plana nakon provedene transformacije, dobiven je zaključak da postoji zakonska mogućnost širenja građevinskog područja za sva naselja unutar kojih su pristigli zahtjevi.

Nadalje, analizom izgrađenosti izdvojenih građevinskih područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, ustanovljeno je da ne postoji zakonska mogućnost njihova širenja.

S obzirom na veliki broj zahtjeva za otvaranjem novih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja navedene namjene, Nositelj izrade Plana donio je odluku da se u tu svrhu ukinu dio građevinskog područja u zoni "Ribnjaci". Time je omogućena preraspodjela ukinute površine ugostiteljsko-turističke namjene na lokacije određenih zahtjeva. Preraspodijeljena površina iznosi 12.139 m².

Analiza zaprimljenih zahtjeva za izmjenom građevinskog područja uzela je u obzir i ostale faktore, kao što su odredbe PPPSŽ, namjena predmetnog zemljišta u odnosu na šumsko zemljište te eventualnu zaštitu (zakonsku ili plansku) predmetnog područja.

Detaljna obrada pristiglih zahtjeva dana je tablicom u sklopu Obrazloženja prostornog plana.

Ostale važnije izmjene i dopune Plana

Uvidom u stanje na terenu ustanovljeno je da nije evidentirano te je ovim izmjenama i dopunama dodano groblje u naselju Sapna koje obuhvaća dio čestice k.č. br. 234, k.o. Sapna:



Također je ustanovljeno da važećim Planom nije definirano građevinsko područje za dio naselja Dobrogošće, što je ovim izmjenama i dopunama ispravljeno:

