



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ČEPIN
OPĆINSKI NAČELNIK

KLASA: 350-03/25-09/1
URBROJ: 2158-12-26-31

Čepin, 10. srpnja 2026.

Na temelju članka 114. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 155/25.), u daljnjem tekstu: Zakon, te članka 46. Statuta Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“, broj 1/13., 5/13.-pročišćeni tekst, 4/16., 5/16.-pročišćeni tekst, 3/18., 5/18.-pročišćeni tekst, 4/20., 5/20.-pročišćeni tekst, 5/21., 7/21.-pročišćeni tekst, 10/25. i 12/25.-pročišćeni tekst), općinski načelnik donosi

Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja "Naselje prijateljstva" u Čepinu

Opće odredbe

Članak 1.

- (1) Donosi se odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja "Naselje prijateljstva" u Čepinu, u daljnjem tekstu: Odluka.
- (2) Donošenjem ove Odluke započinje postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja "Naselje prijateljstva" u Čepinu, u daljnjem tekstu: Plan.
- (3) Nositelj izrade Plana je Općina Čepin, Upravni odjel za gospodarstvo i komunalno-stambenu djelatnost, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade.
- (4) Odgovorna osoba Nositelja izrade je čelnik tijela iz stavka 3. ovoga članka.

Pravna osnova za izradu Plana

Članak 2.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 113. do članka 134. Zakona, a u skladu s ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

Razlozi donošenja Plana, ciljevi i programska polazišta

Članak 3.

- (1) Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana.
- (2) Razlozi za donošenje Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana su odredbe članka 106. i 107 te članak 132., stavak 4., Zakona o prostornom uređenju ("NN", broj 155/25) (dalje Zakon).

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 85., Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. broj 155/25), Plan mora biti usklađen s prostornim planom više razine, odnosno s Prostornim planom Osječko-baranjske županije (Županijski glasnik broj 01/02, 04/10, 03/16, 05/16, 06/16-pročišćeni plan, 05/20, 07/20-pročišćeni plan, 01/21, 03/21-pročišćeni plan, 16/22, 01/23-pročišćeni plan, 10/24, 12/24- pročišćeni plan, 09/25, 10/25- pročišćeni plan, 13/25 i 02/26- pročišćeni plan).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Sukladno odredbama članka 85., Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. broj 155/25), Plan mora biti usklađen s prostornim planom šireg područja iste razine, odnosno s Prostornim planom uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin broj 1/07, 1/12, 1/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni tekst, 13/19, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22-pročišćeni tekst, 43/23, 2/25-pročišćeni tekst i 13/26).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Kroz izradu Plana ispitati će se nova prostorno planska rješenja vezana uz usuglašavanje javnog interesa i potreba korisnika prostora.

(3) Ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- definirati površine javne namjene, stambene i stambeno-poslovne namjene, javne i društvene namjene, poslovne namjene-uslužne, športsko-rekreacijske namjene-igrališta na otvorenom i javnih zelenih površina za potrebe korisnika prostora,
- stvoriti prostorne uvjete za povezanost s okolnim prostorom i sadržajima,
- omogućiti funkcionalnije korištenje prostora naselja i realizaciju planiranih sadržaja,
- komunalno opremanje prostora obuhvata Plana,
- stvaranje novih ambijentalnih vrijednosti.

(4) Uz navedene razloge, ciljeve i programska polazišta u postupku izrade i donošenja Plana mora se osigurati usklađenost Plana sukladno članku 85. Zakona.

Obuhvat Plana

Članak 4.

Ovom Odlukom određuje se područje obuhvata Plana, čija se geometrija nalazi u sustavu ePlanovi. Površina obuhvata Plana iznosu cca 29,9 ha i nalazi se unutar građevinskog područja naselja Čepin.

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 5.

Ocjenom stanja unutar obuhvata Plana uočena su ograničenja vezna za smještaj stambenih, javnih i društvenih sadržaja kao i planiranje novih uličnih koridora s pratećom komunalnom infrastrukturom.

Popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana

Članak 6.

Strategije, stručne podloge i drugi dokumenti koje će se koristiti u izradi Plana su:

U postupku izrade Plana koristit će podaci sadržani u informacijskom sustavu prostornog uređenja 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.

Način pribavljanja stručnih rješenja za izradu Plana

Članak 7.

Stručna rješenja za izradu izradit će ovlašteni izrađivač prostorno-planske dokumentacije, sukladno pribavljenim posebnim uvjetima javnopravnih tijela i Idejnom rješenju Naselja prijateljstva od strane tvrtke Rechner d.o.o..

Pribavljanje stručnih rješenja i podloga provest će nositelj izrade putem za to ovlaštenih osoba i u suradnji sa stručnim izrađivačem Plana.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana

Članak 8.

(1) Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Uprava za ceste Osječko-baranjske županije, HR-31000 Osijek, Vijenac I. Meštrovića 14e.
2. VODOVOD-OSIJEK d.o.o., HR-31000 Osijek, Poljski put 1.
3. Hrvatske vode, VGO za Dunav i donju Dravu, HR-31000 Osijek, Splavarska 2a.
4. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Osijek, Služba inspekcijskih poslova Osijek, HR-31000 Osijek, Gornjodravska obala 95-96.
6. HEP-PLIN d.o.o., Pogon Osijek, HR-31000 Osijek, Cara Hadrijana 7.
7. VODOVOD-OSIJEK d.o.o., Poslovna jedinica Odvodnja, HR-31000 Osijek, Poljski put 1.
8. VODOVOD-OSIJEK d.o.o., Poslovna jedinica Vodoopskrba, HR-31000 Osijek, Poljski put 1.
9. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 78.
10. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20.
11. Ministarstvo obrane, Uprava za infrastrukturu i potporu, Sektor za infrastrukturu, Služba za graditeljstvo, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1.
12. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Područni konzervatorski ured Osijek, 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., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Osijek, Tehnička ispostava Osijek, HR-31000 Osijek, Vukovarska 122.
15. Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, HR-31000 Osijek, Trg Lava Mirskog 1/I.

(2) Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

1. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, HR-31000 Osijek, Europska avenija 11.

(3) Rok za dostavu zahtjeva je 30 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

(4) Zahtjevi za izradu izmjena i dopuna Plana dostavljaju se na sljedeći način:

- Putem pošte te elektroničkim putem, u skladu s odredbama važećeg Zakona.

(5) Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz stavka 3. ovoga članka, smatra se da zahtjeva nema.

Dinamika s fazama izrade Plana

Članak 9.

Za izradu izmjene i dopune Plana određuju se dinamika i faze izrade izmjene i dopune Plana kako slijedi:

1. Izrada prijedloga Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana,
2. Pribavljanje mišljenja na prijedlog Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode,
3. Donošenje Odluke o izradi izmjena i dopuna Plana,
4. Prikupljanje zahtjeva za izradu izmjena i dopuna Plana,
5. Održavanje stručne rasprave u tijeku izrade nacrtu prijedloga,
6. Izrada nacrtu prijedloga izmjena i dopuna Plana (u roku od 180 dana od primitka zahtjeva javnopravnih tijela, odnosno nakon održane stručne rasprave),
7. Utvrđivanje prijedloga izmjena i dopuna Plana,
8. Provedba javne rasprave (30 dana),
9. Izrada Izvješće o javnoj raspravi,
10. Utvrđivanje konačnog prijedloga izmjena i dopuna Plana,
11. Pribavljanje mišljenja na konačni prijedlog izmjena i dopuna Plana,
12. Donošenje Odluke o usvajanju izmjena i dopuna Plana na predstavničkom tijelu jedinice lokalne samouprave.

Izvori financiranja izrade Plana

Članak 10.

Izrada Plana financirat će se iz Proračuna Općine Čepin i iz ostalih izvora.

Druga pitanja značajna za izradu Plana

Članak 11.

(1) U postupku izrade i donošenja Plana, sukladno članku 113. stavku 2. Zakona, nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja Plana na okoliš prema propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode, nego će se na odgovarajući način prenijeti mjere iz strateške procjene utjecaja na okoliš prethodno provedene za važeći Prostorni plan uređenja.

(2) U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je:

- Mišljenje, KLASA: 351-04/25-03/6, URBROJ: 2158-14/05-25-7 od 24. listopada 2025. godine, koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Osječko-baranjska županija, Upravni odjel za zaštitu okoliša.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 12.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke, utvrđuje se zabrana izdavanja akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru, odnosno građenje.

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, a sukladno članku 106., stavku 3., Zakona, do donošenja Plana, zahvati u prostoru na tom području provode se na temelju prijelaznih mjera iz prostornog plana šireg područja, kojima se propisuju uvjeti rekonstrukcije postojeće građevine i građenja nove građevine na mjestu ili u neposrednoj blizini mjesta prethodno uklonjene postojeće građevine unutar iste građevne čestice, kojom se bitno ne mijenja namjena, izgled, veličina i utjecaj na okoliš dotadašnje građevine.

(3) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Čepin".

OPĆINSKI NAČELNIK

Dražen Tonkovac

