Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Obrazloženje

prijedlog transformiranog prostornog plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

Naručitelj:

OPĆINA ČEPIN
Čepin, Kralja Zvonimira 105

Općinski Načelnik:

Dražen Tonkovac

Nositelj izrade prostornog plana:

Osječko-baranjska županija, Općina Čepin
Upravni odjel za gospodarstvo i komunalno-stambenu djelatnost

Odgovorna osoba nositelja izrade:

PROČELNICA
Marica Beraković dipl.iur.

Tijelo koje donosi prostorni plan:

Osječko-baranjska županija, Općina Čepin
Općinsko vijeće

Predsjednik tijela koje donosi prostorni plan:

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Robert Periša

Stručni izrađivač prostornog plana:

EKOMENA d.o.o.
Zagreb, Krajiška ulica 30
OIB: 71522073396

EKOMENA
d.o.o. Zagreb

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

DIREKTOR
dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.

dr.sc. FILIP ŠRAJER
dipl.ing.arh.
OVLAŠTENI ARHITEKT
URBANIST
A-U 595

Stručni tim:

dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.
dr.sc. Ante Senjanović dipl.ing.arh.
Srđan Basrak dipl.ing.arh.
Nina Kelava dipl.ing.arh.
Lucija Baričević mag.ing.prosp.arch.
Igor Jutrović mag.ing.prosp.arch.
Darko Tripunovski univ.bacc.geogr.

Sadržaj:

1. POLAZIŠTA 4
1.1. Pravna osnova 4
1.2. Razlozi donošenja 4
1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi 4
1.2.2. Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor 4
1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja) 5
1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru 5
1.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Čepin i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune 5
1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela 7
1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana 7
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA 8
3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA 9
3.1. Transformacija važećeg Plana 9
3.1.1. Namjena površina 9
3.1.2. Provedba prostornog plana 13
3.1.3. Prometni sustav 14
3.1.4. Komunikacijski sustav 16
3.1.5. Energetski sustav 18
3.1.7. Vodnogospodarski sustav 20
3.1.9. Posebne vrijednosti 22
3.1.10. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja 24
3.1.11. Odredbe za provedbu 24
3.2. Iskaz površina i prostornih pokazatelja 25

Prilozi:

Prilog 1a. - Pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije i učinjenih izmjena i dopuna

Prilog 1b. - Odredbe za provedbu Plana - priprema za ePlanovi Editor s prikazom izvora za pojedine odredbe

Prilog 2a. - PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2b. - Izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2c. – II. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2d. – III. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2e. – IV. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2f. – V. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2g. – VI. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2h. – VII. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2i. – VIII. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

Prilog 2j. – IX. izmjene i dopune PPUO Čepin - Obrazloženje plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za transformaciju Prostornog plana uređenja Općine Čepin (u daljnjem tekstu: Plan) su:

- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23; u daljnjem tekstu: Zakon)
- Pravilnik o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23; u daljnjem tekstu: Pravilnik)
- Prostorni plan uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 17/15-pročišćeni tekst, 6/16-ispravak pročišćenog teksta, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni tekst, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22-pročišćeni tekst, 43/23, 22/24 i 2/25-pročišćeni tekst)
- Odluka o izradi transformacije Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 13/24).

Nositelj izrade Plana je Upravni odjel za gospodarstvo i komunalno-stambenu djelatnost Općine Čepin, a odgovorna osoba za praćenje izrade plana je pročelnica navedenog upravnog odjela.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona.

1.2. Razlozi donošenja

1.2.1. Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi

Razlozi za transformaciju Plana proizlaze iz Zakona kojim je dana mogućnost provedbe postupka transformacije kao procesa prelaska Plana iz analognog u digitalni oblik uz digitalnu transformaciju poslovnih procesa u sustavu ePlanovi.

Granice obuhvata transformacije Plana identične su granicama obuhvata Plana. Obuhvat Plana prikazan je na Informacijskom sustavu prostornoga uređenja (https://ispu.mgipu.hr/).

1.2.2. Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor

Geoportal Informacijskog sustava prostornog uređenja (u daljnjem tekstu: geoportal ISPU) je središnje mjesto za prikaz i pregled javno dostupnih prostorno-planskih podataka, u funkciji još od 2013. godine, a potpuno redizajniran i osuvremenjen 2019. godine. Pokrenut je s ciljem kako bi se značajno podigla razina korištenja informacijsko-komunikacijskih tehnologija u komunikaciji građani – poduzetnici – javna uprava i to nadogradnjom postojećih i uspostavom novih e-usluga u području gradnje i prostornoga planiranja, a sve kako bi se osigurao brz i jednostavan uvid u podatke o prostornom uređenju tj. o prostoru i objektima na području Republike Hrvatske. Geoportal ISPU organiziran je kao sustav samostalnih funkcionalnih cjelina - modula za unos i provjeru podataka koji se mogu međusobno povezivati.

Uz module eKatalog, eDozvola, eArhiva i druge koji se koriste već nekoliko godina, od nedavno su u široj upotrebi i moduli ePlanovi te ePlanovi Editor. Modul ePlanovi namijenjen je vođenju samog postupka izrade i donošenja prostornih planova, dok se sama izrada grafičkih i tekstualnih dijelova prostornih planova te njihovo međusobno povezivanje, odvija u podmodulu ePlanovi Editor, u skladu s utvrđenim modelom podataka i ugrađenim pravilima iz Pravilnika. Svrha ePlanova jest potpuno standardizirani postupak izrade i donošenja prostornih planova.

Slijedom navedenog, važeći Plan će se ovom transformacijom cjelokupno digitalizirati, uskladiti s Pravilnikom i "prevesti" odnosno transformirati u prostorni plan nove generacije u modulu ePlanovi Editor.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

1.3.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Prostor općine Čepin pripada širem prirodno-geografskom prostoru Istočne Hrvatske, koji se nalazi na sjeveroistočnom području Republike Hrvatske. Kao dio šireg prostora općina Čepin zauzima nizinski dio ovog prostora.

Općina Čepin u okviru Osječko-baranjske županije kao krajnjem sjeveroistočnom dijelu Istočne Hrvatske, zauzima središnji i jugoistočni dio Županije, s udjelom od 2,5% prostora Županije.

U svom okruženju, općina Čepin na sjeveroistoku je u okruženju Grada Osijeka, na sjeveru općine Petrijevci, sjeverozapadu općine Bizovac, zapadu općine Podgorač, jugozapadu općine Punitovci, na jugu općina Vuka i Vladislavci, te jugoistoku općine Antunovac.

1.3.2. Prostorni plan uređenja Općine Čepin i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune

Osnovni plan usvojen je 2007. godine (Službeni glasnik Općine Čepin broj 1/07).

I. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 1/12 i 11/12-ispravak) odnosile su se na Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene: proširenje građevinskog područja naselja Čepin (južni dio) na prostoru Ovčare i postojeće farme, proširenje građevinskog područja naselja Čepin (sjeverni dio) na prostoru "Plandišta", proširenje građevinskog područja naselja Čepin (jugoistočni i zapadni dio), proširenje građevinskog područja naselja Beketinci (južni dio), određivanje lokacije za oporabu građevinskog otpada unutar gospodarske zone Čepin, ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Čepin, određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkih planova uređenja 1, 2, 3, 4 i 5 te Detaljnih planova uređenja Centar 1 I 2 u naselju Čepin, usklađivanje sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, usklađivanje s Izmjenama i dopunama Prostornog plana Osječko-baranjske županije, utvrđuju se planske smjernice zaštite prirode sukladno zahtjevu Uprave za zaštitu prirode Ministarstva kulture, korigiraju se mjere zaštite kulturnih dobara sukladno zahtjevu Konzervatorskog odjela u Osijeku Ministarstva kulture, korekciju maksimalne dubine gradnje obiteljske stambene građevine, korekciju minimalne udaljenosti građevina za uzgoj životinja od građevinskog područja naselja, utvrđivanje uvjeta gradnje u građevinskim područjima naselja postrojenjima za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

II. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 10/15 i 15/15) odnosile su se na Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene i dopune: utvrdilo se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene "Mala Branjevina", smanjuje se obuhvat Gospodarske zone Čepin te se Gospodarska zona Čepin pripaja građevinskom području naselja Čepin, proširuje se građevinsko područje naselja Čepin na lokaciji Ekonomskog dvorišta Bare, proširuje se građevinsko područje naselja Beketinci na lokaciji južno od građevinskog područja naselja, smanjuje se sjeveroistočni dio građevinskog područja naselja Beketinci, smanjuju se udaljenosti postojećih farmi od građevinskih područja, utvrđuje se gospodarska namjena na prostoru Tvornice ulja Čepin, korekcija trase industrijskog kolosijeka za potrebe Tvornice ulja Čepin, proširuje se lokacija "Hipodroma" te se pripaja građevinskom području naselja Čepin, ucrtavaju se planirani ulični koridora unutar građevinskog područja naselja Čepin, planiraju se građevine za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja, korekcija i nadopuna Odredbi za provođenje u segmentu vodnog gospodarstva, u sustavu distribucije prirodnog plina promijenjena je koncepcija napajanja mreža u naseljima južno od Čepina, redefiniraju se područja obuhvata i potrebe izrade planova užih područja, revizija Odredbi za provođenje Plana s obzirom na legalizaciju odnosno urbanu sanaciju nelegalne izgradnje te zbog

planiranog razvoja Općine, crtanje svih građevinskih područja na novim katastarskim podlogama, utvrđivanje trasa biciklističkih staza na području Općine, proširenje građevinskog područja naselja Čepin, unutar građevinskog područja naselja Čepin zona gospodarske namjene I. i II. prenamjenjuje se u zonu gospodarske namjene.

III. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 3/18 i 11/18) odnosile su se na Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene i dopune: utvrđena je moguća lokacija za gradnju komunalne građevine-tržnice unutar uličnog koridora Ulice kralja Zvonimira, dana je mogućnost gradnje komunalne građevine-tržnice unutar uličnog koridora, prošireno je građevinsko područje naselja Beketinci u južnom dijelu, korigirano je građevinsko područje naselja Čepin, smanjeno je građevinsko područje naselja Čepin oko pravoslavnog groblja te je formirano izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Čepin, prostor vojnog skladišta "Lug" prenamjenjuje se u gospodarsku zonu "Lug" odnosno formira se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug', korigiran je sustav odvodnje na način da je formiran zajednički sustav, korekcija Odredbi za provođenje radi omogućavanja izgradnje planiranih građevina i poboljšanja kvalitete stanovanja, korigiran je minimalni broj parkirališnih mjesta za proizvodne i skladišne građevine, korigirane su šumske površine, usklađivanje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije, na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina i promet" korigirane su trase I oznake cesta I željezničkih pruga, na kartografskom prikazu "1A. Pošta i elektroničke komunikacije" PPUO Čepin ucrtan je koridor mikrovalnih veza iz PPOBŽ, korigiran je sustav vodoopskrbe na kartografskom prikazu "2.B Vodnogospodarski sustav", na kartografskom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" skinute su zone preventivne zaštite izvorišta "Čokadinci" i "Beketinci", na kartografskom prikazu "2.A" i 4.E" ucrtan je planirani magistralni plinovod Osijek-Vukovar, Odredbe za provođenje PPUO Čepin korigirane su sukladno zadnjim izmjenama PPOBŽ.

IV. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 13/19) odnosile su se na Odredbe za provedbu i grafički dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene i dopune: korigirane su mjere zaštite kulturnog dobra i određen način rekonstrukcije Dvorca Adamović-Miholović te je određena javna i društvena namjena samo u funkciji uprave i kulture, korekcija Odredbi za provedbu vezanih za izgradnju otresišta na mjestu priključenja na mrežu javnih i nerazvrstanih cesta.

V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 5/21 i 8/21) odnosile su se na Odredbe za provedbu u kojima je određen način gradnje niskonaponske 0,4 kV elektroenergetske mreže na području Općine Čepin.

VI. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 31/21) odnosile su se na Odredbe za provedbu u kojima je se povećana etažnost i maksimalna visina građevina poslovnih i ugostiteljsko-turističkih građevina te omogućena izgradnja potrebnih parkirališnih mjesta i na drugim građenim česticama u blizini.

VII. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 19/22) odnosile su se na Odredbe za provedbu i grafički dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene i dopune: formiranje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" koje je u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada "Kolođvar", ukida se obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak“.

VIII. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 43/23) odnosile su se na Odredbe za provedbu i grafički dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene i dopune: korekcija granica građevinskih područja naselja sukladno razvojnim potrebama Općine, crtanje svih građevinskih područja na novim digitalnim katastarskim planovima (DKP) te eventualna korekcija granica

građevinskih područja (u smislu manjih izmjena uvjetovanih razlikama u odnosu na dosadašnje podloge), korekcija granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Gospodarske zone „Lug“, formiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja punkta ugostiteljsko-turističke namjene kod naselja Čokadinci, formiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Zone mješovite namjene na lokaciji uz Športsko-rekreacijsku zonu „Ribnjak“, formiranje zona športsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja naselja, ucrtavanje površine postojećeg groblja i planiranog proširenja groblja u naselju Čepin, ucrtavanje/korekcija planiranih uličnih koridora unutar građevinskog područja naselja Čepin te ostalih cesta, korekcija odgovarajućih dijelova PPUO sukladno zahtjevima javnopravnih tijela i potrebama Općine, korekcija administrativne granice Općine Čepin odnosno obuhvata prostornog plana prema jedinicama lokalne samouprave.

IX. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 22/24) odnosile su se na određivanje zone gospodarske namjene (I) unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci na k.č.br. 783 k.o. Čepinski Martinci za potrebe izgradnje sunčanih elektrana.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, sukladno članku 113.a Zakona, u postupku nije predviđeno sudjelovanje javnopravnih tijela ni drugih sudionika korisnika prostora.

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

Obzirom da je isključivi cilj ovog postupka transformacija Plana, u postupku je kao stručna podloga korišten jedino važeći Plan.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Cilj transformacije Plana je izrada i donošenje digitalnog oblika Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku.

Programska polazišta u postupku transformacije Plana su važeća prostorno planska rješenja određena Planom koja se u cijelosti zadržavaju tj. u postupku transformacije Plana ne mogu se izmijeniti prostorno planska rješenja određena Planom

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

3.1. Transformacija važećeg Plana

Sukladno odredbama članka 86. Zakona te članka 48. Pravilnika, Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Transformacija grafičkog dijela iz postojećeg CAD okruženja u webGIS sustav ePlanovi s radnim modulom Editor u načelu uključuje sljedeće korake:

- evidentiranje elemenata važećeg plana
- uspostavljanje veze postojeći element – novi element (kôd iz Pravilnika)
- eliminiranje elemenata koji po Pravilniku nemaju kôd
- topološko sređivanje/eliminiranje topoloških grešaka (poput dvostrukih linija, suvišnih točaka, preklapanja i praznina među poligonima, i slično).

3.1.1. Namjena površina

Poseban slučaj predstavlja **transformacija namjene prostora**. Ona uključuje planersku ekspertizu s pregledom odredbi za provedbu Plana budući da namjene definirane (novim) Pravilnikom imaju unaprijed definiran sadržaj (vrsta građevina koje se mogu smještati na njih), te je pregledom sadržaja namjene iz važećeg plana potrebno utvrditi koja nova namjena najprihvatljivije odgovara postojećoj.

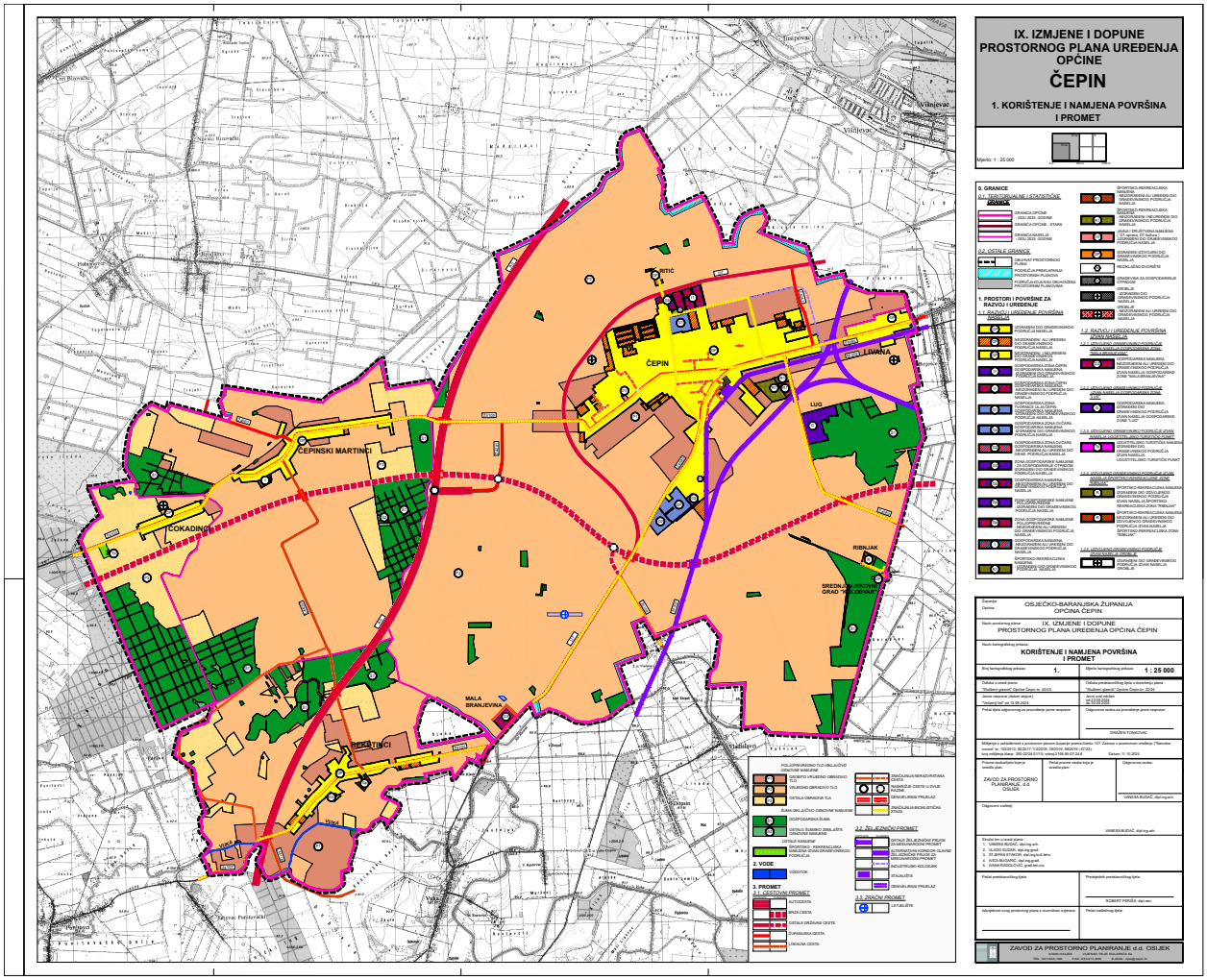
Pravilnik osim sadržaja svake pojedine primarne namjene, propisuje i sekundarne namjene (pojedine primarne namjene mogu sadržavati jednu ili više sekundarnih namjena) te koje se od namjena smiju planirati unutar ili izvan građevinskog područja.

Također, Pravilnik razlikuje pojedine namjene i ostale elemente u odnosu na njihov značaj (državni, područni/regionalni, lokalni) sukladno onom što je propisano županijskim prostornim planom i Uredbom o određivanju građevina, drugih zahvata u prostoru i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja te je Plan usklađen u tom dijelu sa Pravilnikom, gorenavedenom Uredbom i PPŽ.

Obzirom na sve gorenavedeno, pojedine transformirane namjene djelomično se nazivom odnosno oznakom razlikuju od onih iz važećeg Plana. Sadržaji namjena su u novom sustavu definirani člankom 1. Odredbi za provedbu, koji sustav ePlanovi Editor sam generira sukladno odabranim namjenama i nije ga moguće mijenjati.

Na kartografskom prikazu 1.2. Građevinska područja dan je **prikaz građevinskih područja** prema dijelovima (građevinsko područje naselja, izdvojeni dijelovi građevinskih područja naselja i izdvojena građevinska područja izvan naselja) te stupnju izgrađenosti i uređenosti (izgrađena, neizgrađena i neuređena građevinska područja). Dosadašnji kartografski prikazi građevinskih područja u mjerilu 1:5000 na kojima su bila prikazana i građevinska područja i namjena istih, u novom sustavu više ne postoje kao takvi.

U sustavu ePlanovi Editor dozvoljeno je odrediti **područja u obvezi izrade urbanističkog plana uređenja** samo na površinama neuređenog građevinskog područja, sukladno odredbama Zakona. Ista su vidljiva na kartografskom prikazu 1.3. Provedba prostornog plana te su u odredbama za provedbu dane smjernice za izradu svih obveznih urbanističkih planova uređenja.



Slika 1. Izvod iz izvornog Prostornog plana uređenja Općine Čepin - 1. Korištenje i namjena površina i promet

Uvidom u Odredbe za provođenje izvornog Plana, ustanovljeno je da izvorne namjene odgovaraju namjenama prema Pravilniku sukladno sljedećoj tablici:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA		
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka**	**Namjena**
1.Korištenje i namjena površina	**KN-1-1**	**Namjena prostora**	
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (GP)	KN-1-1-3005	(S5)	Stambena namjena
NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (GP)	KN-1-1-3005	(S5)	Stambena namjena
NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (GP)	KN-1-1-3994	(UPU)	Površina određena urbanističkim planom uređenja
GOSPODARSKA ZONA ČEPIN - GOSPODARSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (I1)	KN-1-1-3994	(UPU)	Površina određena urbanističkim planom uređenja
GOSPODARSKA ZONA ČEPIN - GOSPODARSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA (I1)	KN-1-1-3994	(UPU)	Površina određena urbanističkim planom uređenja

GOSPODARSKA ZONA TVORNICE ULJA ČEPIN - GOSPODARSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (G1)	KN-1-1-3211	(I1)	Proizvodna namjena
GOSPODARSKA ZONA OVČARA - GOSPODARSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (G2)	KN-1-1-3211 Sekundarne: KN-1-2-9404 KN-1-2-9603	(I1) Sekundarne: (Th) (Rr)	Proizvodna namjena Sekundarne: ugostiteljsko-turistička namjena sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom
GOSPODARSKA ZONA OVČARA - GOSPODARSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA (G2)	KN-1-1-3211 Sekundarne: KN-1-2-9404 KN-1-2-9603	(I1) Sekundarne: (Th) (Rr)	Proizvodna namjena Sekundarne: ugostiteljsko-turistička namjena sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom
ZONA GOSPODARSKE NAMJENE - ZA GOSPODARENJE OTPADOM - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (G4)	KN-1-1-3211 Sekundarne: KN-1-2-9404 KN-1-2-9603	(I1) Sekundarne: (Th) (Rr)	Proizvodna namjena Sekundarne: ugostiteljsko-turistička namjena sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom
GOSPODARSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA (G5)	KN-1-1-3211 Sekundarne: KN-1-2-9404 KN-1-2-9603	(I1) Sekundarne: (Th) (Rr)	Proizvodna namjena Sekundarne: ugostiteljsko-turistička namjena sportsko-rekreacijske površine i igrališta na otvorenom
ZONA GOSPODARSKE NAMJENE - POLJOPRIVREDNE - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (Gp)	KN-1-1-3211	(I1)	Proizvodna namjena
ZONA GOSPODARSKE NAMJENE - POLJOPRIVREDNE - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA (Gp)	KN-1-1-3211	(I1)	Proizvodna namjena
GOSPODARSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (I)	KN-1-1-3907	(IS7)	Površina infrastrukture - energetski sustav
ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (R1)	KN-1-1-3602	(R2)	Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri
ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA (R1)	KN-1-1-3602	(R2)	Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri
ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI I NEUREĐENI DIO GP NASELJA (R1)	KN-1-1-3602	(R2)	Sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D1-uprava, D7-kultura) - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA (D1i7)	KN-1-1-3101 KN-1-1-3107	(D1) (D7)	Javna i društvena namjena - upravna Javna i društvena namjena - kulturna
IZGRAĐENI IZDVOJENI DIO GP NASELJA (GP)	KN-1-1-3005 KN-1-1-3107	(S5) (D7) Sekundarne: (Ku)	Stambena namjena Javna i društvena namjena – kulturna Sekundarne: uslužna namjena
RECIKLAŽNO DVORIŠTE (RD)	KN-1-1-3282	(KS2)	Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište
GRAĐEVINA ZA GOSPODARENJE OTPADOM (GO)	KN-1-1-3282	(KS2)	Komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište
GROBLJE - IZGRAĐENI DIO GP NASELJA	KN-1-1-3290	(Gr)	Groblje
GROBLJE - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP NASELJA	KN-1-1-3290	(Gr)	Groblje
GOSPODARSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO GP IZVAN NASELJA GOSPODARSKE ZONE "MALA BRANJEVINA" (G3)	KN-1-1-3211	(I1)	Proizvodna namjena
GOSPODARSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP IZVAN NASELJA GOSPODARSKE ZONE "LUG" (G)	KN-1-1-3212 KN-1-2-9404	(I1) Sekundarne: (Th)	Proizvodna namjena Sekundarne: Ugostiteljsko-turistička namjena
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO GP IZVAN NASELJA - UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI PUNKT (Tp)	KN-1-1-3402	(T2)	Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO IZDVOJENOG GP IZVAN NASELJA - ŠPORTSKO-REKRACIJSKA ZONA "RIBNJAK" (R)	KN-1-1-3603	(R3)	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom
ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - NEIZGRAĐENI ALI UREĐENI DIO IZDVOJENOG GP IZVAN NASELJA - ŠPORTSKO-REKRACIJSKA ZONA "RIBNJAK" (R)	KN-1-1-3603	(R3)	Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom
IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA GROBLJE	KN-1-1-3290	(Gr)	Groblje
OSOBITO VRIJEDNO OBRADIO TLO (P1)	KN-1-1-1300		Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
VRIJEDNO OBRADIO TLO (P2)	KN-1-1-3301		Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi
OSTALA OBRADIA TLA (P3)	KN-1-1-3302		Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi
GOSPODARSKA ŠUMA (Š1)	KN-1-1-1310		Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja
OSTALO ŠUMSKO ZEMLJIŠTE OSNOVNE NAMJENE (ŠZ)	KN-1-1-3312		Ostalo zemljište namijenjeno šumi
ŠPORTSKO - REKRACIJSKA NAMJENA IZVAN GP	KN-1-1-3604	(R4)	Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom
VODOTOK	KN-1-1-3321	(V1)	Površina unutarnjih voda - površina pod vodom

U sustavu ePlanovi Editor za površine na kojima su izrađeni urbanistički planovi uređenja uveden je novi kod te su, sukladno dodatnim uputama, namjene ovih površina transformirane u površine određene urbanističkim planom uređenja. U obuhvatu Prostornog plana uređenja Općine Čepin ovo se odnosi na područja obuhvata Urbanističkih planova uređenja Plandište 1, Plandište 2 i Gospodarska zona Čepin.

3.1.2. Provedba prostornog plana

Sve površine unutar obuhvata Plana označene su kao **područja pravila provedbe**. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru. Polazište za definiranje osnovnih područja pravila provedbe jest namjena prostora budući da ona po sebi određuje koje se građevine i zahvati mogu smještati na kojem području, a daljnja podjela kao i nomenklatura pravila provedbe napravljena je prema tekstualnom sadržaju odredbi za provedbu Plana.

Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine, kako je i navedeno u poglavlju 1.3.1. "Pravila provedbe zahvata" Odredbi za provedbu:

- **GPN-1** – građevinsko područje naselja – stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5)
- **D-1** – javna i društvena namjena – upravna (D1) i kulturna (D7)
- **D-2** – javna i društvena namjena –kulturna (D7)
- **KS-1** – komunalno-servisna namjena - reciklažno dvorište (KS2)
- **I-1** – proizvodna namjena (I1)
- **I-2** – proizvodna namjena (I1)
- **I-3** – proizvodna namjena (I1)
- **I-4** – proizvodna namjena (I1)
- **I-5** – površina infrastrukture - energetski sustav (IS7)
- **I-6** – proizvodna namjena (I1)
- **R-1** –sportsko-rekreacijska namjena - sportske građevine i centri (R2)
- **R-2** –sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)
- **T-1** –ugostiteljsko-turistička namjena (T2) i sportsko-rekreacijska namjena (R4)
- **GR-1** – groblje (Gr)
- **IGP-1** – sve ostale namjene izvan građevinskih područja

3.1.3. Prometni sustav

Prostor općine Čepin nalazi se južno od grada Osijeka i njime prolazi najznačajniji transverzalni prometni koridor istočne Hrvatske (koridor Vc).

U okviru njega položene su dvije prometnice:

- državna cesta D7 (drž. granica Mađarske-B.Manastir-Osijek-Đakovo-Slav. Šamac (drž. granica),
- magistralna pomoćna željeznička pruga MP13 (B.Manastir-drž. granica-Osijek-Đakovo-Strizivojna-Vrpolje (MG2)-Slav.Šamac-drž. granica).

Cestovni promet

Na trasi državne ceste D7 izvedena je zaobilaznica oko naselja Čepin, čime su se stvorili uvjeti za dislociranje tranzitnog prometa iz centra naselja.

Stara trasa državne ceste D7 kroz naselje prešla je u kategoriju županijske ceste. Na prostoru Općine formiranom mrežom županijskih cesta osiguran je pristup do svih naselja Općine. Na prostoru Općine imamo i dvije trase lokalnih cesta koje osiguravaju dobru prohodnost prostora u jugozapadnom dijelu Općine.

Postojeća mreža razvrstanih cesta zahtijeva što prije postizanje punog standarda održavanja. To će prvenstveno spriječiti daljnje propadanje kolničke konstrukcije jer će se prvenstveno obnoviti odvodni sustav oborinskih voda, te po potrebi pojačati nedovoljne debljine kolničkih konstrukcija. Osim toga potrebno je korigirati kritične točke uzrokovane prometno-tehničkim elementima (mali radijusi, nedovoljne širine kolnika i sl.). Najlošije stanje je na mreži lokalnih i značajnijih nerazvrstanih cesta (prvenstveno unutar naselja) jer je dio trasa neadekvatne kolničke konstrukcije i nemoderniziran.

Željeznički promet

Stvaranjem suverene Republike Hrvatske trasa postojeće željezničke pruge dobila je višu kategoriju i postala magistralna pomoćna željeznička pruga MP13. Postojeća trasa osposobljena je za tehničke brzine od 100 km/h i na dionici kroz prostor Općine za nosivost 225 kN/osovini. Postojeći signalno-sigurnosni sustav je zastario, te ga je potrebno obnoviti, kao i mjesta križanja s cestovnim prometnicama. Na prostoru Općine nalaze se jedno službeno mjesto: stajalište Čepin.

Zračni promet

Na području Općine nalazi se i lokacija poljoprivrednog letjelišta u zoni farme V. Branjevina. Postojeće letjelište ima travnatu uzletno-sletnu stazu i bilo je u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

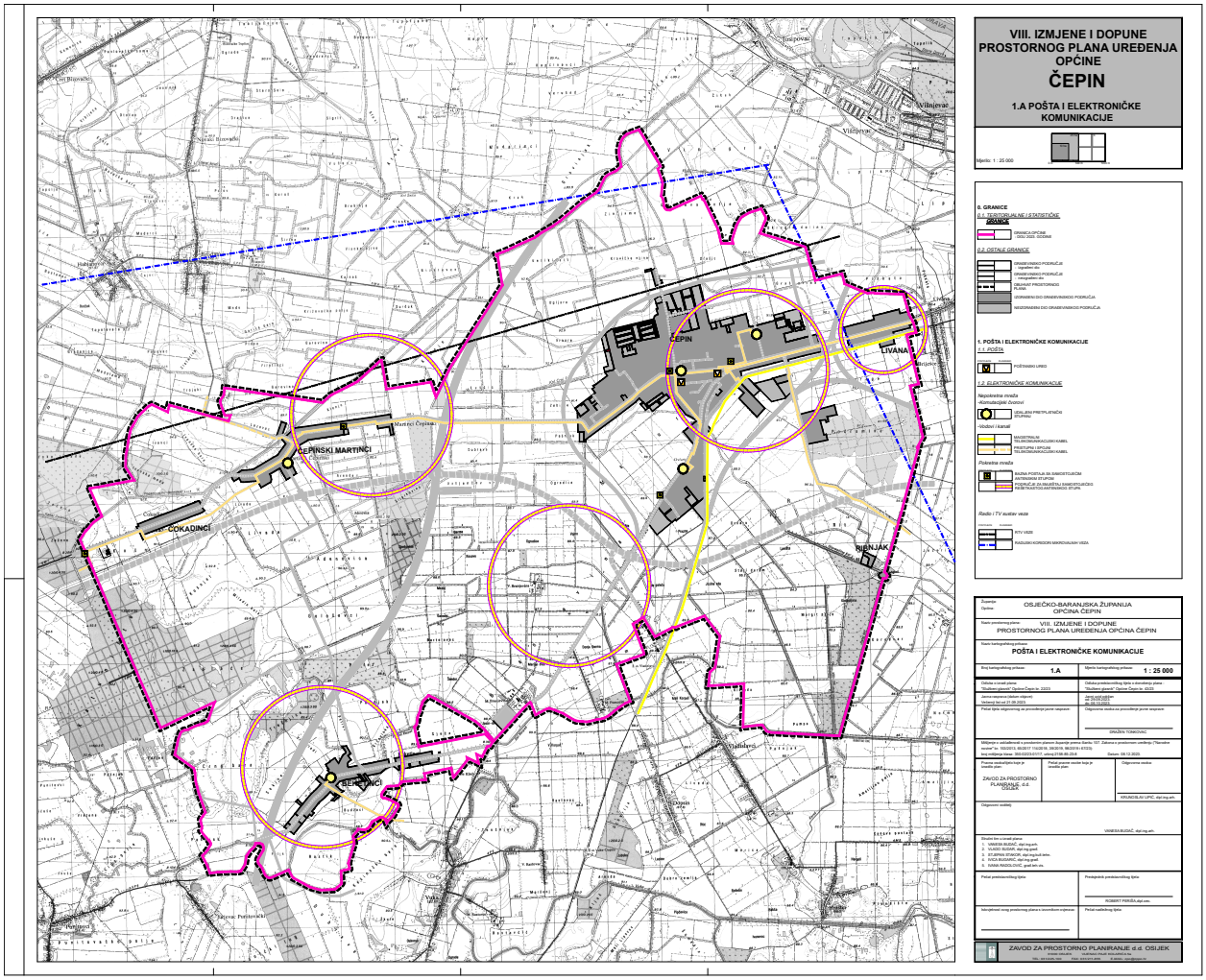
U kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav utvrđene su trase prometnica u obuhvatu Plana. Koridori prometne mreže transformirani su sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
IS-1-1 Cestovni promet		
AUTOCESTA	IS-1-1-1001	(AC) Autocesta VON: oznaka ceste
BRZA CESTA - plan	IS-1-1-1012	(BC) Brza cesta - planirano

OSTALE DRŽAVNE CESTE	IS-1-1-1003	(D) Cesta državnog značaja VON: oznaka ceste
OSTALE DRŽAVNE CESTE - plan	IS-1-1-1004	(D) Cesta državnog značaja - planirano
ŽUPANIJSKA CESTA	IS-1-1-2005	(Ž) Cesta područnog (regionalnog) značaja VON: oznaka ceste
LOKALNA CESTA	IS-1-1-3007	(L) Cesta lokalnog značaja VON: oznaka ceste
LOKALNA CESTA - plan	IS-1-1-3008	(L) Cesta lokalnog značaja - planirano
ZNAČAJNIJA NERAZVRSTANA CESTA	IS-1-1-3007	(L) Cesta lokalnog značaja VON: oznaka ceste
ZNAČAJNIJA NERAZVRSTANA CESTA - plan	IS-1-1-3008	(L) Cesta lokalnog značaja - planirano
RASKRIŽJE CESTE U DVIJE RAZINE	-	
RASKRIŽJE CESTE U DVIJE RAZINE - plan	IS-1-1-3116	Raskrižje u dvije ili više razina - planirano
DENIVELIRANI PRIJELAZ	-	
DENIVELIRANI PRIJELAZ - plan	IS-1-1-3116	Raskrižje u dvije ili više razina - planirano VON: Denivelirani prijelaz
ZNAČAJNIJA BICIKLISTIČKA STAZA - plan	IS-1-1-3201	Biciklistička prometnica
PJEŠAČKE STAZE I PROLAZI – plan	IS-1-1-3202	Staza
IS-1-2 Željeznički promet		
OSTALE ŽELJEZNIČKE PRUGE ZA MEĐUNARODNI PROMET	IS-1-2-1001	(M) Željeznička pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom
ALTERNATIVNI KORIDOR GLAVNE ŽELJEZNIČKE PRUGE ZA MEĐUNARODNI PROMET - plan	IS-1-2-1002	(M) Željeznička pruga za međunarodni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom - planirano
INDUSTRIJSKI KOLOSJEK - plan	IS-1-2-3009	Željeznička pruga za posebni promet s pripadajućom željezničkom infrastrukturom - planirano VON: Industrijski kolosijek
STAJALIŠTE	IS-1-2-3010	(Žk) Željeznički kolodvor/stajalište
DENIVELIRANI PRIJELAZ - plan	-	**VON: Denivelirani prijelaz**
IS-1-5 Zračni promet		
LETJELIŠTE	IS-1-5-3202	Uzletno-sletna površina na kopnu/moru/vodi

Transformacijom infrastrukturnih sustava preneseni su linijski položaji osi cesta, biciklističkih staza i željezničkih pruga te poligoni planiranih raskrižja u dvije razine, željezničkog stajališta i letjelišta. S kartografskih prikaza građevinskih područja naselja kao poligoni su transformirani i planirani ulični koridori. Postojeća raskrižja cesta u dvije razine i denivelirani prijelaz nisu mogli biti transformirani jer Pravilnikom nisu predviđeni kodovi za ove teme.

3.1.4. Komunikacijski sustav



Slika 2. Izvod iz izvornog Prostornog plana uređenja Općine Čepin - 1.A Pošta i elektroničke komunikacije

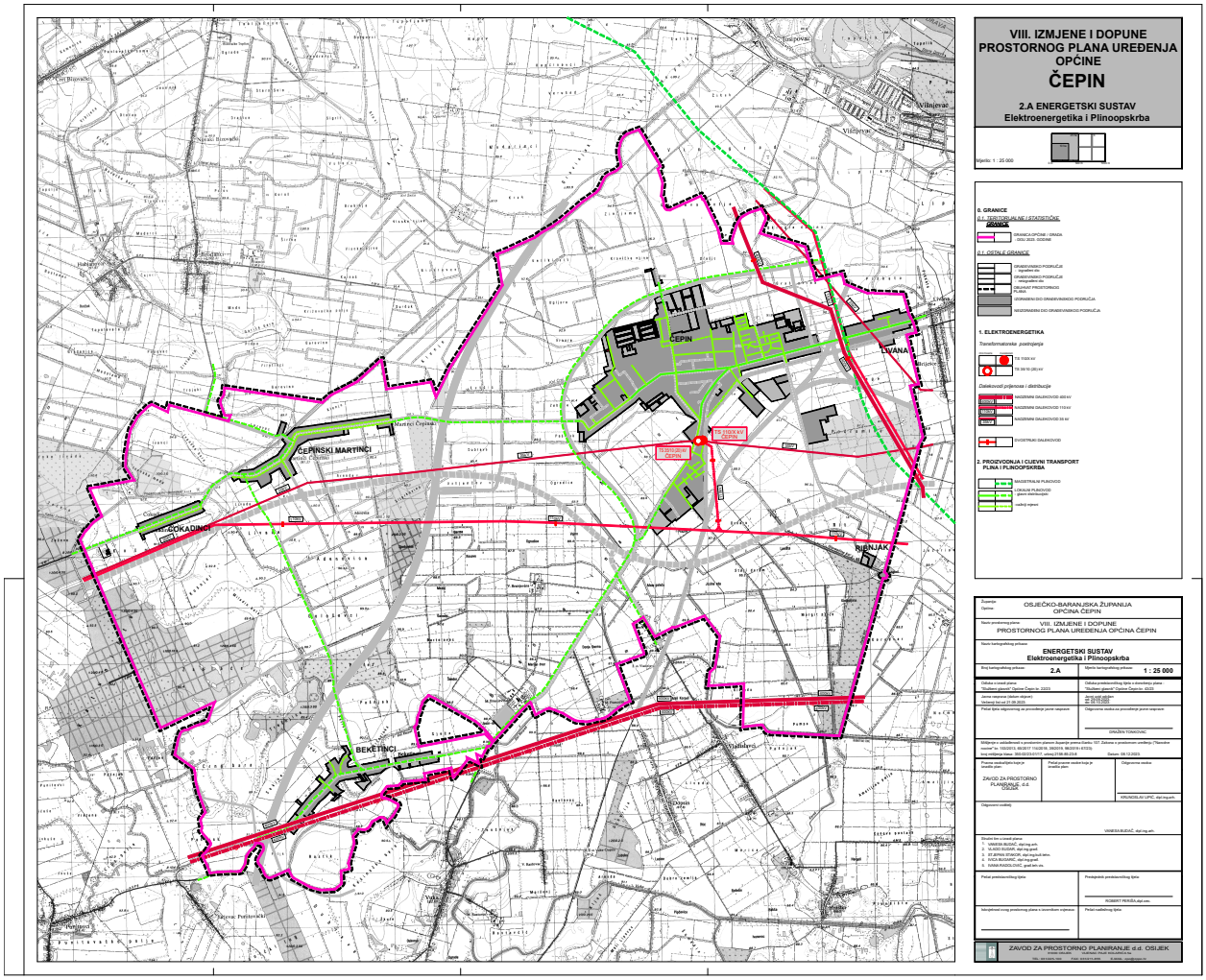
U kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav utvrđene su građevine i trase elektroničke komunikacijske mreže te sustava veza, odašiljača i radara u obuhvatu Plana. Komunikacijski sustav transformiran je sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
IS-2-1 Elektronička komunikacijska mreža		
POŠTANSKI URED	IS-2-1-3101	Građevina/uređaj u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži VON: Poštanski ured
UDALJENI PRETPLATNIČKI STUPANJ	IS-2-1-3101	Građevina/uređaj u nepokretnoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži VON: Udaljeni pretplatnički stupanj
MAGISTRALNI TELEKOMUNIKACIJSKI KABEL	IS-2-1-2001	Elektronički komunikacijski vod područnog (regionalnog) značaja s povezanom opremom
PRISTUPNI I SPOJNI TELEKOMUNIKACIJSKI KABEL	IS-2-1-3001	Elektronički komunikacijski vod s povezanom opremom

PRISTUPNI I SPOJNI TELEKOMUNIKACIJSKI KABEL - plan	IS-2-1-3002	Elektronički komunikacijski vod s povezanom opremom - planirano
BAZNA POSTAJA SA SAMOSTOJEĆIM ANTENSKIM STUPOM	IS-2-1-2201	Odašiljač/stup pokretne elektroničke komunikacijske mreže područnog (regionalnog) značaja
PODRUČJE ZA SMJEŠTAJ SAMOSTOJEĆEG REŠETKASTOG ANTENSKOG STUPA - plan	IS-2-1-2300	Zona elektroničke komunikacijske infrastrukture (zona smještaja odašiljača/stupa pokretne elektroničke komunikacijske mreže) - planirano
IS-2-2 Sustav veza, odašiljača i radara		
RTV VEZE	IS-2-2-1001	Radijski koridori i elektronički komunikacijski vodovi pružatelja usluga zemaljske radiodifuzije od državnog značaja VON: RTV veze
RADIJSKI KORIDORI MIKROVALNIH VEZA	IS-2-2-1001	Radijski koridori i elektronički komunikacijski vodovi pružatelja usluga zemaljske radiodifuzije od državnog značaja VON: Radijski koridori mikrovalnih veza

Zone elektroničke komunikacijske infrastrukture (zona smještaja odašiljača/stupa pokretne elektroničke komunikacijske mreže) transformirane su i ažurirane prema stvarnom stanju u prostoru sukladno HAKOM-ovom sustavu Objedinjenog plana razvoja infrastrukture u pokretnoj komunikacijskoj mreži i Plana razvoja elektroničke komunikacijske infrastrukture u radiodifuzijskim mrežama.

3.1.5. Energetski sustav



Slika 3. Izvod iz izvornog Prostornog plana uređenja Općine Čepin - 2.A Elektroenergetika i Plinoopskrba

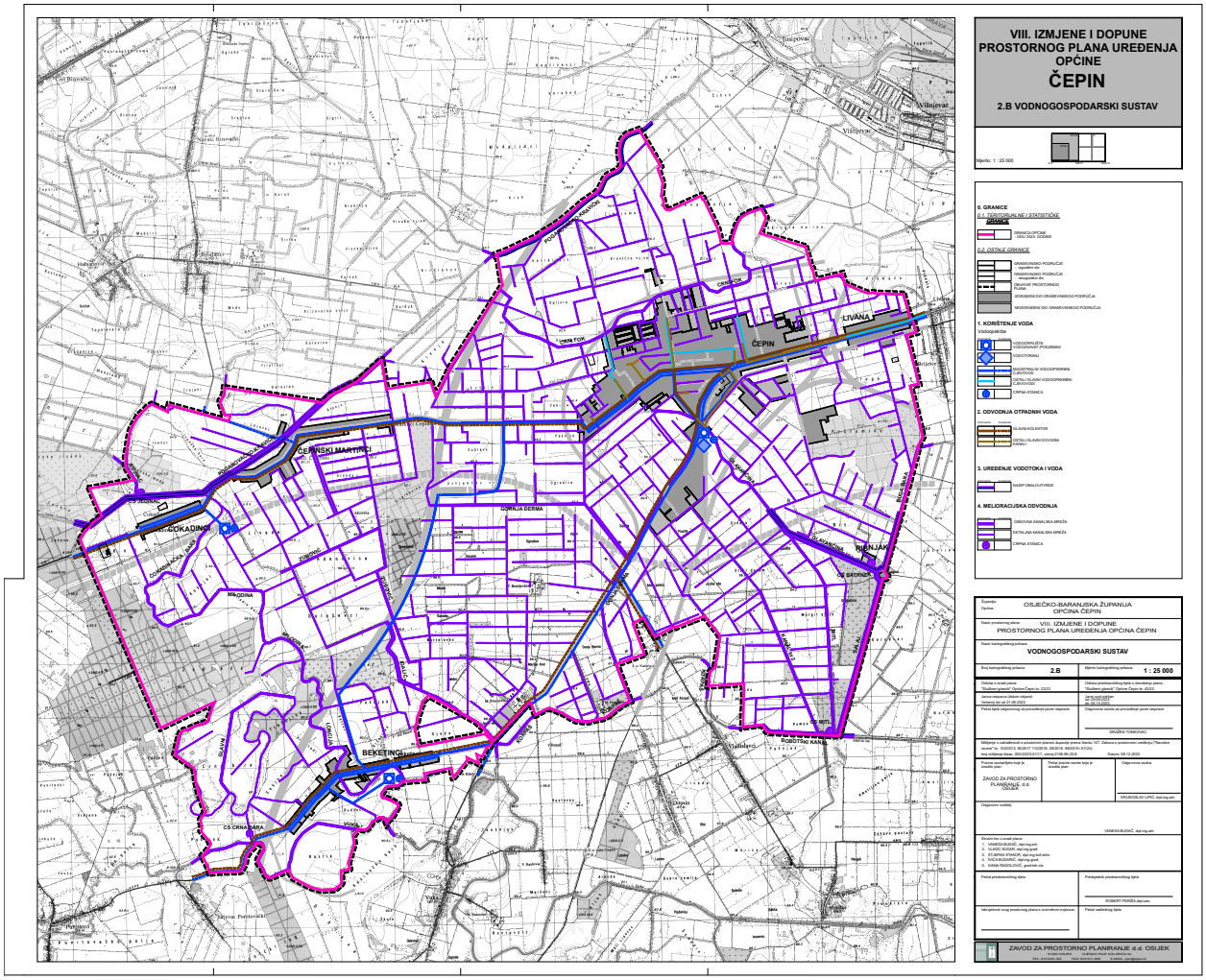
U kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav utvrđene su građevine i trase elektroenergetske i plinoopskrbne mreže u obuhvatu Plana. Energetski sustav transformiran je sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
IS-3-1 Nafta i plin		
MAGISTRALNI PLINOVOD - plan	IS-3-1-2303	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima
LOKALNI PLINOVOD - GLAVNI DISTRIBUCIJSKI	IS-3-1-3303	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima VON: Glavni distribucijski
LOKALNI PLINOVOD - GLAVNI DISTRIBUCIJSKI - plan	IS-3-1-3304	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Glavni distribucijski
LOKALNI PLINOVOD - VAŽNIJI MJESNI	IS-3-1-3303	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima VON: Važniji mjesni
LOKALNI PLINOVOD - VAŽNIJI MJESNI - plan	IS-3-1-3304	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Važniji mjesni

IS-3-2 Elektroenergetika		
TS 110/X kV - plan	IS-3-2-3014	(TS) Transformatorsko i/ili rasklopno postrojenje - planirano VON: TS 110/X kV
TS 35/10 (20) kV	IS-3-2-3013	(TS) Transformatorsko i/ili rasklopno postrojenje VON: TS 35/10 (20) kV
NADZEMNI DALEKOVOD 400 kV	IS-3-2-1001	(400) Dalekovod 400 kV s pripadajućim građevinama i uređajima
NADZEMNI DALEKOVOD 400 kV - plan	IS-3-2-1002	(400) Dalekovod 400 kV s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
NADZEMNI DALEKOVOD 110 kV	IS-3-2-2001	(110 kV) Dalekovod 110 kV s pripadajućim građevinama i uređajima
NADZEMNI DALEKOVOD 110 kV - plan	IS-3-2-2002	(110 kV) Dalekovod 110 kV s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
NADZEMNI DALEKOVOD 35 kV	IS-3-2-2003	(35 kV) Dalekovod 35 kV s pripadajućim građevinama i uređajima
DVOSTRUKI DALEKOVOD	-	

Dvostruki dalekovod je transformiran tako da je na dalekovodu gdje je bila ucrtana predmetna oznaka u VON upisano 2 x (broj kV).

3.1.7. Vodnogospodarski sustav



Slika 4. Izvod iz izvornog Prostornog plana uređenja Općine Čepin - 2.B Vodnogospodarski sustav

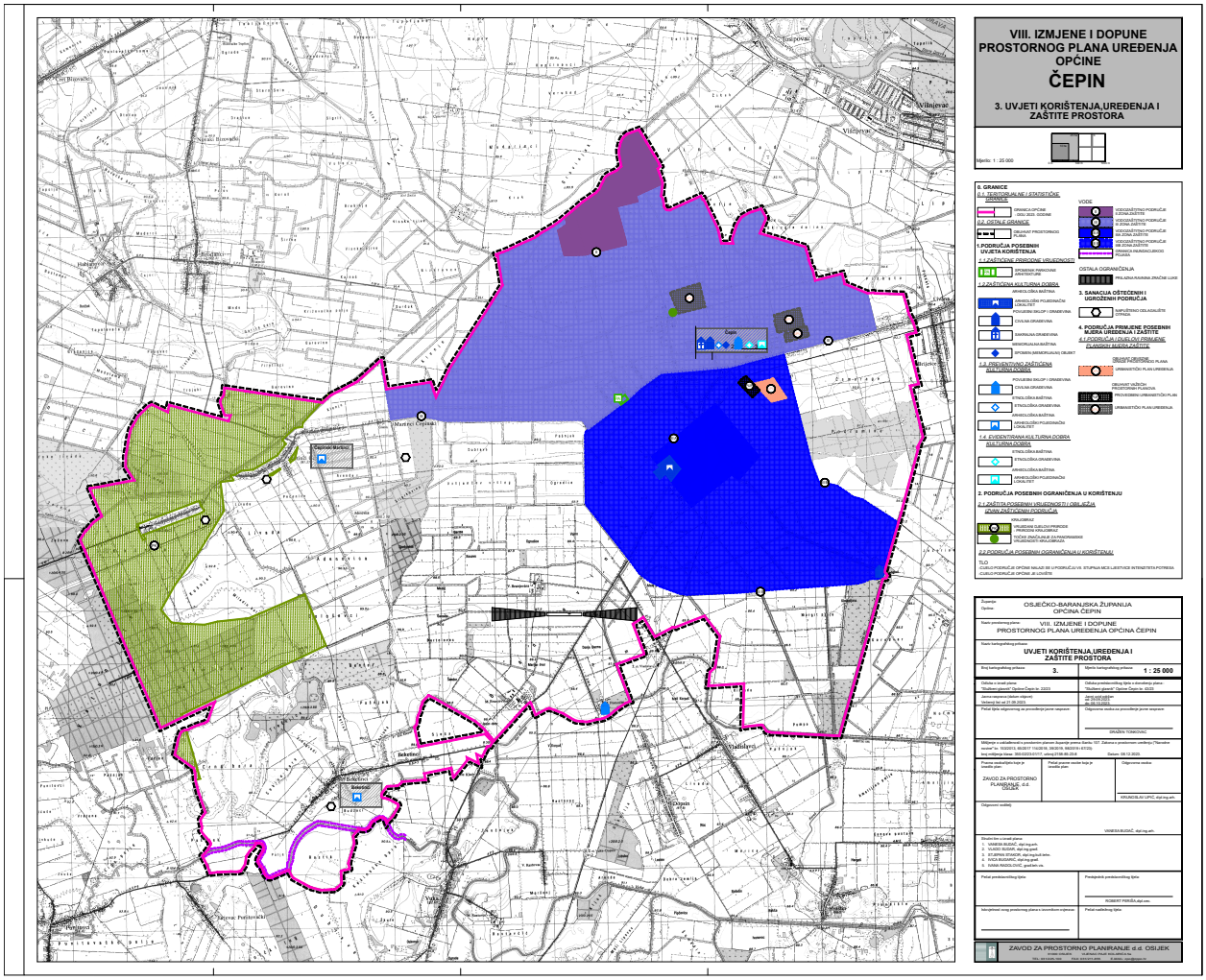
U kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav utvrđene su građevine i trase vodoopskrbe, odvodnje, vodotoka i melioracije u obuhvatu Plana. Vodnogospodarski sustav transformiran je sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
IS-4-1 Vodoopskrba i drugo korištenje voda		
VODOCRPILIŠTE VODOZAHVAT /PODZEMNI/	IS-4-1-3201	(VV) Vodna građevina za vodoopskrbu VON: Vodocrpilište/ vodozahvat/podzemni/
VODOTORANJ	IS-4-1-3201	(VV) Vodna građevina za vodoopskrbu VON: Vodotoranj
MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD	IS-4-1-2001	Vodoopskrbni cjevovod područnog (regionalnog) značaja s pripadajućim građevinama i uređajima
MAGISTRALNI VODOOPSKRBNI CJEVOVOD - plan	IS-4-1-2002	Vodoopskrbni cjevovod područnog (regionalnog) značaja s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

OSTALI GLAVNI VODOOPSKRBNI CJEVOVODI	IS-4-1-3001	Vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima
CRPNA STANICA	IS-4-1-3201	(VV) Vodna građevina za vodoopskrbu VON: Crpna stanica
IS-4-2 Otpadne i oborinske vode		
GLAVNI KOLEKTOR	IS-4-2-3001	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima
GLAVNI KOLEKTOR - plan	IS-4-2-3002	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
OSTALI GLAVNI DOVODNI KANALI	IS-4-2-3001	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima
OSTALI GLAVNI DOVODNI KANALI - plan	IS-4-2-3002	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
IS-4-3 Uređenje vodotoka i voda		
NASIP OBALOUTVRDE	IS-4-3-3201	Regulacijska i zaštitna vodna građevina s pripadajućim građevinama i uređajima
IS-4-4 Melioracijska odvodnja		
OSNOVNA KANALSKA MREŽA	IS-4-4-3001	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima
DETALJNA KANALSKA MREŽA	IS-4-4-3001	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima
CRPNA STANICA	IS-4-4-3001	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima
VODOTOK	IS-4-4-3001	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima

Kako za pojedine sadržaje, poput vodocrpilišta, vodotornja ili crpne stanice, u novom sustavu ePlanovi Editor nema mogućnosti postavljanja samo oznake, isti su transformirani kao poligoni minimalne površine koje sustav prihvaća, te je u VON dodan opis građevine.

3.1.9. Posebne vrijednosti



Slika 4. Izvod iz izvornog Prostornog plana uređenja Općine Čepin - 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

U kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti utvrđeni su zaštićeni dijelovi prirode, kulturna baština i krajobraz u obuhvatu Plana. Posebne vrijednosti transformirane su sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
ZP-1-1 Zaštićeni dijelovi prirode		
SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE	ZP-1-1-1001	(ZP) Zaštićeno područje prirode državnog značaja
ZP-1-2 Kulturna baština		
Prapovijesni, antičko i srednjevjekovni arheološki lokalitet "Ovčara-Rozingova pustara" u Čepinu	ZP-1-2-3001	(ZK) Područje kulturnog dobra VON: Prapovijesni, antičko i srednjevjekovni arheološki lokalitet "Ovčara-Rozingova pustara" u Čepinu DNT: Z-3745
Dvor Adamović-Mihaljević u Čepinu	ZP-1-2-3001	(ZK) Područje kulturnog dobra VON: Dvor Adamović-Mihaljević u Čepinu DNT: Z-1243

Srednjovjekovni grad "Kolođvar"	ZP-1-2-3001	(ZK) Područje kulturnog dobra VON: Srednjovjekovni grad "Kolođvar" DNT: Z-1646
Župna crkva sv. Trojstva u Čepinu	ZP-1-2-3001	(ZK) Područje kulturnog dobra VON: Župna crkva sv. Trojstva u Čepinu DNT: Z-1693
Dvorac "Blau" u Čepinu-Pomoćin	ZP-1-2-3011	Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana VON: Dvorac "Blau" u Čepinu-Pomoćin DNT: P-2578
Bara, Ljetnikovac Špajzer u Čepinu	ZP-1-2-3011	Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana VON: Bara, Ljetnikovac Špajzer u Čepinu
Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepinski Martinci "Dubrava"	ZP-1-2-3011	Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana VON: Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepinski Martinci "Dubrava" DNT: P-2904
Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Beketinci "Bentež"	ZP-1-2-3011	Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana VON: Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Beketinci "Bentež" DNT: P-2844
Kapelica sv. Ane	ZP-1-2-3011	Kulturna baština zaštićena mjerama prostornog plana VON: Kapelica sv. Ane
ZP-1-3 Krajobraz		
VRIJEDNI DIJELOVI PRIODE - PRIRODNI KRAJOBRAZ	ZP-1-3-3001	Krajobraz
TOČKE ZNAČAJNIJE ZA PANORAMSKE VRIJEDNOSTI KRAJOBRAZA	ZP-1-3-3002	Vizure

Područje Ekološke mreže (Natura 2000) nije utvrđeno u obuhvatu Plana.

3.1.10. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja

U kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja utvrđeno je područje VII. Stupnja MCS ljestvice intenziteta potresa, vodozaštitna područja, granica inundacijskog pojasa, prilazna ravnina zračne luke i napuštena odlagališta otpada u obuhvatu Plana. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja transformirani su sukladno Pravilniku kako slijedi:

IZVORNI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	**Kod**	**Oznaka/Naziv**
ZP-2-1 Tlo		
PODRUČJE VII. STUPNJA MCS LJESTVICE INTENZITETA POTRESA	ZP-2-1-2003	Područje najvećeg intenziteta potresa (VII° i više MCS)
LOVIŠTE	-	
ZP-2-2 Vode i more		
VODOZAŠTITNO PODRUČJE II ZONA ZAŠTITE	ZP-2-2-2003	([I.]) Zone sanitarne zaštite izvorišta (I., II., III., IV.)
VODOZAŠTITNO PODRUČJE III ZONA ZAŠTITE	ZP-2-2-2003	([I.]) Zone sanitarne zaštite izvorišta (I., II., III., IV.)
VODOZAŠTITNO PODRUČJE IIIA ZONA ZAŠTITE	ZP-2-2-2003	([I.]) Zone sanitarne zaštite izvorišta (I., II., III., IV.)
VODOZAŠTITNO PODRUČJE IIIB ZONA ZAŠTITE	ZP-2-2-2003	([I.]) Zone sanitarne zaštite izvorišta (I., II., III., IV.)
GRANICA INUNDACIJSKOG POJASA	ZP-2-2-3006	Inundacijsko područje / Područje posebnog ograničenja
ZP-2-3 Područja posebnih ograničenja		
PRILAZNA RAVNINA ZRAČNE LUKE	ZP-2-3-3002	Područje ograničenja/posebni režim/zaštitni koridor ostalih građevina
ZP-3-2 Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite		
NAPUŠTENO ODLAGALIŠTE OTPADA	ZP-3-2-3001	Područja primjene ostalih mjera sanacije VON: Napušteno odlagalište otpada

Lovište nije moglo biti transformirano jer Pravilnikom nije predviđen kod za ovu temu.

3.1.11. Odredbe za provedbu

U Prilogu 2a. ovog Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe. U Prilogu 2b. dane su odredbe za provedbu Plana (priprema za ePlanovi Editor). Odredbe u oba priloga anotirane su na način da je vidljiva sljedivost između starog i novog teksta odredbi.

Prilikom transformacije izvornih odredbi za provedbu, u cilju jednoznačnog tumačenja Plana, određene rečenice su preformulirane uz zadržavanje izvornog značenja odredbe.

3.2. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor i dan je u nastavku.

Naziv	Ukupna površina	Površina izgrađenog dijela	
	ha	ha	%
GRAĐEVINSKA PODRUČJA	**1074,04**	**914,25**	**85,12**
Građevinsko područje naselja	**1016,18**	**870,96**	**85,71**
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)	882,18	808,75	91,68
Javna i društvena namjena – upravna (D1) i kulturna (D7)	0,89	0,89	100,00
Komunalno-servisna namjena – reciklažno dvorište (KS2)	0,25	0,00	0,00
Proizvodna namjena (I1)	57,13	33,79	59,15
Sportsko-rekreacijska namjena – sportske građevine i centri (R2)	21,75	3,28	15,08
Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7)	3,20	0,00	0,00
Površina određena urbanističkim planom uređenja (UPU)	50,78	24,25	47,76
Izdvojeni dio građevinskog područja naselja	**4,81**	**4,81**	**100,00**
Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva (S5)	3,34	3,34	100,00
Javna i društvena namjena –kulturna (D7)	1,47	1,47	100,00
Izdvojena građevinska područja izvan naselja	**53,05**	**38,48**	**72,54**
Proizvodna namjena (I1)	39,35	27,84	70,75
Ugostiteljsko-turistička namjena (u izdvojenom građevinskom području izvan naselja) - s gradnjom smještajnih građevina (T2)	0,30	0,30	100,00
Sportsko-rekreacijska namjena – sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3)	4,98	2,96	59,44
Groblje (Gr)	8,42	7,38	87,65
POVRŠINE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA	**10994,31**		
Sportsko-rekreacijska namjena (izvan građevinskog područja) - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R4)	3,40	0,00	0,00
Osobito vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	816,29	0,00	0,00
Vrijedno zemljište namijenjeno poljoprivredi	8197,73	0,00	0,00
Ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi	704,74	0,00	0,00
Zemljište namijenjeno šumi i šumsko zemljište državnog značaja	1211,83	0,00	0,00
Ostalo zemljište namijenjeno šumi	53,27	0,00	0,00
Površina unutarnjih voda – površina pod vodom (V1)	7,05	0,00	0,00
SVEUKUPNO OPĆINA ČEPIN	**12068,35**		

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 1a. - Pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije i učinjenih izmjena i dopuna

EKOMENA

Zagreb, 2025.

TUMAČ NAČINA TRANSFORMACIJE:
rujan 2025.

ODREDBE ZA PROVEDBU: posebne mjere [poglavlje]
NEIZRAVNA TRANSFORMACIJA: regulirano namjenom (Pravilnikom o prostornim planovima) / proizlazi iz grafičkog dijela / upućuje na primjenu drugog dijela Plana
NE TRANSFORMIRA SE: regulirano Zakonom o prostornom uređenju ili posebnim propisom / nema provedbenu snagu / u kontradikciji s drugom odredbom

II ODREDBE ZA PROVEDBU

A) ODREDBE KOJIMA SE UREĐUJU UVJETI ZA GRAĐENJE U SKLADU S KOJIMA SE IZDAJE LOKACIJSKA DOZVOLA I RJEŠENJE O UVJETIMA GRAĐENJA

1. UVJETI ZA ODREĐIVANJE NAMJENA POVRŠINA NA PODRUČJU OPĆINE

1.1. NAMJENA POVRŠINA

Članak 4.

U ovome Planu površine za razvoj i uređenje prikazane su u kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina i promet" i određuju se za sljedeće namjene:

1. Površine za razvoj i uređenje naselja:

- Građevinska područja naselja Beketinci, Čepin sa svojim izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" i Srednjovjekovni grad "Kolođvar", Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana; [1.2.1.]

2. Površine za razvoj i uređenje van naselja

a) Izdvojena građevinska područja izvan naselja

- Gospodarska zona "Mala Branjevina",
- Gospodarska zona "Lug",
- Ugostiteljsko-turistički punkt,
- Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak",
- Groblja (u naselju Čepin, Čokadinci i Livana). [1.2.2.]

b) Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

- osobito vrijedno obradivo tlo,
- vrijedno obradivo tlo,
- ostala obradiva tla.

c) Šuma isključivo osnovne namjene

- gospodarska šuma

d) Ostalo šumsko zemljište isključivo osnovne namjene

e) Vodne površine

- rijeka Vuka

f) Športsko-rekreacijska namjena izvan građevinskog područja

g) Prometne površine

Članak 5.

Površine određene u kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina i promet" detaljnije se razgraničavaju na sljedeći način:

- Sva građevinska područja (izgrađeni dio, neizgrađeni ali uređeni dio te neizgrađeni i neuređeni dio) prikazana su na kartografskim prikazima broj 4.A, 4.B1, 4.B2, 4.C, 4.D, 4.E, 4.F i 4.G na katastarskim kartama u mjerilu 1:5000,
- osobito vrijedno, vrijedno i ostalo obradivo poljoprivredno tlo određuje se sukladno posebnim propisima,
- šume gospodarske namjene i ostalo šumsko zemljište isključivo osnovne namjene utvrđuju se na temelju podataka o šumskom zemljištu tijela Državne uprave nadležnog za katastarske poslove i podataka Hrvatskih šuma,
- ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište na temelju podataka o kulturi,
- prirodni vodni tokovi određeni su obalnom crtom koju utvrđuje ustanova s javnim ovlastima nadležna za vodnogospodarstvo, ili crtom vodnog dobra kojeg utvrđuje nadležna ustanova prema posebnom propisu,
- prometne površine određuju se sukladno članku 6. i 7. ove Odluke,

Članak 6.

(1) Prometne, energetske i vodnogospodarske građevine određene su funkcijom i kategorijom i prikazane na kartografskim prikazima u mj. 1:25.000.

(2) Prostor za prometne i infrastrukturne građevine utvrđuje se na sljedeći način:

- za postojeće građevine prostor je utvrđen stvarnom parcelom i pojasom primjene posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine, [2.1.1.]
- trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:
  - za planiranu brzu cestu na koridoru državne ceste D2 1.000,0 m,
  - za planiranu državnu cestu 100,0 m,
  - za planiranu lokalnu cestu 50,0 m, [2.1.1.]
  - za alternativni koridor
    ostale željezničke pruge za međunarodni promet 500,0 m,
  - planirana trasa industrijskog kolosijeka 100,0 m, [2.1.2.]
  - za linijske građevine elektroničkih komunikacija 500,0 m, [2.2.1.]
  - za nadzemni dalekovod (u daljnjem tekstu : DV) prijenosa
    električne energije DV 2x400 kV Razbojište-Ernestinovo
    jer je izrađena SUO 70,0 m,
  - za DV 2x110 kV Čepin, priključak na DV 2x110 kV
    Ernestinovo-Našice 500,0 m, [2.3.2.]

• magistralni plinovod 1.000,0 m,

• za lokalne plinovode 20,0 m, [2.3.1.]

• za magistralne vodove vodoopskrbe 300,0 m,

• lokalne vodove vodoopskrbe 20,0 m, [2.4.1.]

• za vodove do objekata prikazanih simbolima vezano uz stvarni smještaj objekta

- područja za smještaj rešetkastih samostojećih antenskih stupova prikazana su na kartografskom prikazu 1.A "Pošta i elektroničke komunikacije". [2.2.1.]

(3) Širina koridora iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [2.1.1., 2.1.2., 2.2.1. 2.3.1., 2.3.2., 2.4.1.]

(4) Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 2. ovoga članka ne primjenjuju se u zoni građevinskim područjima naselja, gdje su planski koridori prikazani na kartografskim prikazima građevinskih područja, "4.A Građevinsko područje naselja Beketinci", "4.B1 Građevinsko područje naselja Čepin i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Čepin ", "4.B2 Građevinsko područje naselja Čepin i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug"", "4.C Građevinsko područje naselja Čepinski Martinci", "4.D Građevinsko područje naselja Čokadinci, Izdvojena građevinska područja izvan naselja "Ugostiteljsko-turistički punkt" i groblje naselja Čokadinci" i "4.E Građevinsko područje naselja Livana i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja naselja Livana". [2.1.1., 2.1.2.]

Članak 7.

Lokacija novih građevina prometa i infrastrukture koje su u ovome Planu prikazane simbolom su orijentacijske, a detaljnije se utvrđuju na temelju projekta, s tim da je za TS 110/x kV Čepin uz prostor postojeće TS 35/10(20) kV Čepin potrebno osigurati prostor za izgradnju transformatorskog postrojenja 110 kV i za prihvat novog DV 2x110 kV. [2.3.2.]

1.2. PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA U KORIŠTENJU

Članak 8.

(1) U ovome Planu utvrđuju se sljedeća područja posebnih ograničenja u korištenju:

- područje vrijednog dijela prirode,
- točke značajnije za panoramske vrijednosti krajobraza,
- zaštićena kulturna dobra,
- zaštićeni dijelovi prirode,
- područje intenziteta potresa VII stupnja MCS ljestvice,
- vodozaštitno područje crpilišta Čepin i Vinogradi,
- prostor rezerviran za zone sanitarne zaštite crpilišta Beketinci i Čokadinci,
- inundacijski pojas uz rijeku Vuku (utvrđen) te kanale Poganovačko-Kravički, Crni Fok i Bobotski kanal (planira se utvrditi),
- koridori za planirane infrastrukturne građevine,
- šumsko zemljište u građevinskom području.

(2) Područja posebnih ograničenja prikazana su na odgovarajućim kartografskim prikazima u mj. 1:25.000 i 1:5.000.

Članak 9.

(1) Područja posebnih ograničenja u korištenju detaljnije se utvrđuju na sljedeći način:

- područje vrijednog krajobraza granicom označenom na odgovarajućem kartografskom prikazu u mj. 1:25.000.
- zaštićena kulturna dobra na temelju akata o zaštiti,
- zaštićeni dijelovi prirode na temelju akta o zaštiti,
- vodozaštitno područje izvorišta-crpilišta na temelju Odluke o zonama zaštite izvorišta-crpilišta donesene sukladno posebnom propisu".
- prostor rezerviran za zonu zaštite izvorišta-crpilišta Beketinci i Čokadinci krugom radijusa 2.000 m

(2) Unutar ove zone zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda,
- deponiranje otpada,
- građenje kemijskih industrijskih postrojenja,
- građenje prometnica bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda. [3.2.2.]

(3) Oko samog izvorišta formirana je I zona krugom od 10,0 m koja mora biti ograđena. [3.2.2.]

- granicu inundacijskog pojasa utvrđuje tijelo nadležno za vodno gospodarstvo prema posebnom propisu, [3.2.2.]
- šume i šumsko zemljište u građevinskom području na temelju podataka o kulturi tijela Državne uprave nadležnog za katastarske poslove.
- zaštitne i sigurnosne zone oko građevina obrane utvrđuje nadležno tijelo obrane. [3.2.3.]

1.3. UVJETI KORIŠTENJA NA PODRUČJIMA S POSEBNIM OGRANIČENJIMA U KORIŠTENJU PROSTORA

Članak 10.

Uvjeti korištenja zaštićenih kulturnih dobara, vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa te uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa. [2.4.3., 3.1.2., 3.2.1., 3.2.2.]

Članak 11.

(1) Na vrijednim krajobraznim područjima primjenjuju se uvjeti utvrđeni u članku 234. ove Odluke.

(2) Na točkama značajnijim za panoramske vrijednosti krajobraza primjenjuju se uvjeti utvrđeni u članku 237., stavku 12. ove Odluke. [

Članak 12.

(1) U zonama zaštite izvorišta uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno Odluci o zaštiti izvorišta-crpilišta Vinogradi i Čepin. [3.2.2.]

(2) Na prostoru rezerviranom za zone zaštite izvorišta-crpilišta do donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom za III zonu zaštite. [3.2.2.]

(3) Nakon donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, na područjima iz stavka 2. ovog članka koja se nalaze van zona zaštite izvorišta primjenjivat će se odredbe PPUO sukladno postojećem načinu korištenja. [3.2.2.]

Članak 13.

(1) U koridorima planiranih prometnica i infrastrukture, čije širine su utvrđene u članku 6. ove Odluke ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine kao i samostojeći rešetkasti antenski stupovi, a što se sukladno odredbama ove Odluke može graditi van građevinskog područja.

(2) Na prostoru određenom za koridore i lokacije prometnih i drugih infrastrukturnih građevina, a koji preostane nakon izgradnje građevine, prestaje ograničenje iz stavka 1. ovoga članka. [IGP-1: 3.]

Članak 14.

U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju športsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, I-6: 2.]

Članak 15.

Brisano.

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.1. GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 16.

Građevine od važnosti za Državu i Županiju utvrđene su posebnim propisom.

Članak 17.

Brisano.

Članak 18.

Brisano.

Članak 19.

Na odgovarajućim kartografskim prikazima u mj. 1:25.000 i 1:5.000 sve građevine iz članka 16. ove Odluke označene su kao postojeće građevine i građevine koje su ovim Planom planirane za gradnju. Sukladno tome, prostor za gradnju građevina od važnosti za Državu i Županiju osigurava se prema članku 6. i 7. ove Odluke.

2.2. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA

2.2.1. Namjena građevina u građevinskom području naselja

Članak 20.

U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1: 2., 10.]

Članak 21.

(1) U građevinskom području naselja mogu se graditi stambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti, građevine gospodarskih djelatnosti, športsko-rekreacijske građevine, građevine za komunalne djelatnosti, građevine za posebne namjene, pomoćne i prometne građevine i građevine infrastrukture, građevine mješovite namjene te ostale građevine u funkciji razvoja i uređenja naselja, a prema uvjetima utvrđenim u ovom Planu. [GPN-1:2]

(2) Građevine za posebne namjene su građevine za potrebe obrane. [1.4.1.]

(3) Građevine mješovite namjene su građevine sa više funkcija odnosno za više djelatnosti. [1.4.1.]

Članak 22.

Brisano.

2.2.2. Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora

Članak 23.

(1) Opći uvjeti gradnje primjenjuju se na sve građevne čestice i građevine u građevinskim područjima (u izgrađenim i neizgrađenim ali uređenim dijelovima građevinskih područja) i van njih:

- građevinsko područje naselja Beketinci, Čepin sa svojim izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" i Srednjovjekovni grad "Koloďvar", Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana,

- izdvojena građevinska područja izvan naselja Gospodarska zona "Mala Branjevina", Gospodarska zona „Lug“, Ugostiteljsko-turistički punkt, Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" i groblja (u naselju Čepin, Čokadinci i Livana).

(2) Opći uvjeti gradnje primjenjuju se i na sve građevne čestice u neizgrađenim i neuređenim dijelovima građevinskih područja navedenih u prethodnom stavku, a gradnja na neizgrađenim i neuređenim dijelovima građevinskih područja moguća je isključivo na temelju urbanističkog plana uređenja.

2.2.2.1. Građevne čestice

Članak 24.

(1) Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 12]

(2) Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 12.]

(3) Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svim i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.). [1.4.1.]

(4) Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 12.]

Članak 25.

Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 1.]

Članak 26.

Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 1.]

Članak 27.

Cesta i druga prometna površina može se graditi na više građevnih čestica. [2.1.1.]

Članak 28.

Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1: 1.]

Članak 29.

Zajednička međa građevne čestice i površine javne namjene je regulacijska linija, a dvorišne međe su međe građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama, koje nisu javne. [1.4.1.]

Članak 30.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

Članak 31.

Koeficijent iskorištenosti građevne čestice (k_{is}) je odnos građevinske (bruto) površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

2.2.2.2. Način i uvjeti gradnje građevina

Članak 32.

(1) Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(2) S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: samostojeće, poluprislonjene i prislonjene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

Članak 33.

(1) Samostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka samostojeće građevine mogu se jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(3) Poluprislonjene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(4) Prislonjene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(5) Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane odredbama ove Odluke[GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 13.]

(6) Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane odredbama ove Odluke. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(7) Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(8) Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

Članak 34.

(1) Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

(2) Otvorima iz prethodnog stavka ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

(3) Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u stavcima 1. i 2. mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim u prethodnim stavcima ovog članka. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

Članak 35.

(1) Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(2) Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

Članak 36.

(1) Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

(2) Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

Članak 37.

Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to:

a) u nadzemnim etažama: profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min.1,5 m slobodna širina pješačke staze;

b) u podzemnim etažama: temelje i zaštitu hidroizolacije. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

Članak 38.

Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na

najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

Članak 39.

Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to:

a) konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika.

b) konzolno izvedene nadstrešnice i sl., i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika;

c) pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m;

d) rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina;

e) svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije;

f) liftovi za pristup do podrumske etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze;

g) priključke na komunalnu infrastrukturu. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

Članak 40.

Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 13.]

Članak 41.

(1) Elementi kojima se određuje veličina građevine u ovome Planu su: građevinska (bruto) površina građevine (m²), ukupna visina građevine (m), etažna visina građevine (oznaka i/ili broj etaža).

(2) Građevinska bruto površina zgrade utvrđuje se sukladno posebnom propisu/zakonu.

(3) Ukupna visina građevine mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena). Dimnjaci, antene, ventilacijski elementi i drugi slični istaci unutar kojih se ne nalaze zatvoreni prostori ne uračunavaju se u visinu građevine.

(4) Etaže građevine su: podrum (Po), suteren (S), prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk).

Članak 42.

Podrum (Po) dio građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan od 50% svoga volumena u konačno uređeni zaravnani teren i čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja, odnosno suterena.

Članak 43.

Suteren (S) je dio građevine čiji se prostor nalazi ispod poda prizemlja i ukopan je do 50% svoga volumena u konačno uređeni i zaravnani teren uz pročelje građevine, odnosno da je najmanje jednim svojim pročeljem izvan terena.

Članak 44.

(1) Potkrovlje (Pk) je dio građevine čiji se prostor nalazi iznad prizemlja ili iznad zadnjeg kata i neposredno ispod kosog ili zaobljenog krova, a visina nadozida ne može biti viša od 1,2 m.

(2) Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

(3) Potkrovlje može biti samo jednoetažno. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 7.]

Članak 45.

(1) Kat (K) je dio građevine čiji se prostor nalazi između dva poda iznad prizemlja.

(2) Prizemlje (P) je dio građevine čiji se prostor nalazi neposredno na površini, odnosno najviše 1,5 m iznad konačno uređenog i zaravnanog terena mjereno na najnižoj točki uz pročelje građevine ili čiji se prostor nalazi iznad podruma i/ili suterena (ispod poda potkrovlja ili poda kata ili krova).

Članak 46.

Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 3.]

Članak 47.

Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

Članak 48.

(1) Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

(2) Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 9.]

(3) Moguća se i drugačija rješenja, uz suglasnost susjeda.

Članak 49.

Brisano.

Članak 50.

Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

Članak 51.

Brisano.

Članak 52.

Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 11.]

2.2.2.3. Uvjeti uređenja građevnih čestica

Članak 53.

(1) Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

(2) Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

(3) U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

(4) Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

Članak 54.

Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

2.2.2.4. Način i uvjeti priključenja građevne čestice odnosno građevine na javnu prometnu površinu i komunalnu infrastrukturu

Članak 55.

(1) Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 12.]

(2) Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 12.]

Članak 56.

(1) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

(2) Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [GPN-1, D-1, D-2, KS-1, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1, R-2, T-1, Gr-1: 10.]

Članak 57.

Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu. [2.4.2.]

Članak 58.

(1) Na prostoru unutar granica građevinskog područja ne može se graditi ako zemljište nije komunalno opremljeno na minimalnoj razini. [1.4.1.]

(2) Minimalna razina komunalne opremljenosti za građevnu česticu u građevinskim područjima je sljedeća:

- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu sukladno članku 175.-182. odredbi ove Odluke ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine,
- da postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda ili sukladno članku 227.-228. Odredbi ove Odluke riješen sustav odvodnje otpadnih voda,
- da postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom, ako se radi o građevini u kojoj je projektirano korištenje iste,
- osiguran propisan broj parkirališnih mjesta prema članku 183.-187. odredbi ove Odluke. [1.4.1.]

(3) Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema stavku 2. ovog članka nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju: kolni prilaz, priključak na sustav odvodnje otpadnih voda, niskonaponsku električnu mrežu i parkirališna mjesta. [1.4.1.]

2.2.3. Uvjeti gradnje stambenih građevina

2.2.3.1. Obiteljske stambene građevine

Članak 59.

(1) Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana. [GPN-1: 2.1]

(2) Obiteljskom stambenom građevinom iz prethodnog stavka smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine utvrđuje se sukladno članku 122. ove Odluke. [GPN-1: 2.1]

Članak 60.

(1) Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina, građevine gospodarskih, javnih i društvenih djelatnosti te pomoćne građevine, sukladno odredbama ove Odluke. [GPN-1: 2.]

(2) Iznimno, ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova nadogradnja i dogradnja ili zamjenska gradnja. Kod nadogradnje ili zamjenske gradnje može se zadržati postojeći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice i ako je veći od dozvoljenog odredbama ove Odluke. Ako se postojeća obiteljska stambena građevina dograđuje najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,6 (neovisno o načinu gradnje). [GPN-1: 13.]

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu (ili je u ovome Planu utvrđena kao posebno vrijedna), na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, pod uvjetom da se zaštićena (ili osobito vrijedna) građevina zadrži u izvornom obliku. [GPN-1: 2.]

(4) Gospodarske građevine koje se mogu graditi na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja utvrđene su u članku 84. ove Odluke.

Veličina i način korištenja građevne čestice

Članak 61.

(1) U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine i najveći koeficijent izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju:

NAJMANJA VELIČINA I NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA ZA OBITELJSKE STAMBENE GRAĐEVINE

NAČIN GRADNJE	NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE [GPN-1: 1.] (m^2)	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI [GPN-1: 4.] (kig)
a) Samostojeći	300	0,4
b) Poluprislonjeni	250	0,5
c) Prislonjeni	200	0,6

(2) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi:

- za samostojeći način gradnje 2,0
- za poluprislonjeni način gradnje 2,5
- za način gradnje 3,0. [GPN-1: 5.]

Članak 62.

Iznimno od članka 61. ove Odluke, veličina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti (kig) i koeficijent iskorištenosti (kis) mogu se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima:

- kada se postojeća građevina nadograđuje ili joj se mijenja namjena koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći, ali ne veći od 0,75; a koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice može biti i veći ali ne veći od 3,75 i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u članku 61. ove Odluke, [GPN-1: 13.]
- kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane u članku 61. ove Odluke, a koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice može biti veći, ali ne veći od postojećeg, [GPN-1: 1., 4., 5.]
- postojeća građevina može se dograđivati i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u članku 61. ove Odluke; a najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice definiran je u članku 61. ove Odluke, [GPN-1: 13.]
- za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00m^2; na kojima se gradi građevina na prislonjeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći, ali ne veći od 0,75; a koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice može biti i veći ali ne veći od 3,75; [GPN-1: 4., 5.]
- kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara. [GPN-1: 1., 4., 5.]

Članak 63.

(1) Kod nove izgradnje minimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije iznosi:

- u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m iznosi 6,0 m;

- u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m iznosi 3,0 m;
- u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća je izgradnja nove obiteljske stambene građevine na regulacijskoj liniji. [GPN-1: 3.]

(2) Postojeća obiteljska stambena građevina kod nadogradnje, dogradnje, promjene namjene ili zamjene može zadržati postojeću udaljenost od regulacijske linije i ako je ona manja od navedene u stavku 1. ovog članka. [GPN-1: 13.]

(3) Maksimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije je 45,0 m. [GPN-1: 3.]

Uvjeti gradnje građevina

Članak 64.

Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja. [GPN-1: 7.]

Članak 65.

Brisano.

2.2.3.2. Višestambene građevine

Članak 66.

(1) Višestambena građevina je građevina s najmanje 4 stana. [GPN-1: 2.1]

(2) Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 4 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. Osnovna namjena građevine utvrđuje se sukladno članku 122. ove Odluke. [GPN-1: 2.1]

Veličina i način korištenja građevne čestice

Članak 67.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine. [GPN-1: 2.]

Članak 68.

Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je sljedeća:

- 250,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0,
- 450,0 m² u ostalim slučajevima. [GPN-1: 1.]

Članak 69.

(1) Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) za višestambenu izgradnju iznosi najviše:

- 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije,
- 0,50 u ostalim slučajevima. [GPN-1: 4.]

(2) Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 1,0; maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 6,0. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 0,50; maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) iznosi 3,0. [GPN-1: 5.]

Uvjeti gradnje građevina

Članak 70.

Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža. [GPN-1: 7.]

Članak 71.

(1) Kod nove izgradnje minimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije iznosi:

- u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m iznosi 6,0 m;
- u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m iznosi 3,0 m;
- u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća je izgradnje nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji. [GPN-1: 3.]

(2) Postojeća višestambena zgrada kod nadogradnje, dogradnje, promjene namjene ili zamjene može zadržati postojeću udaljenost od regulacijske linije i ako je ona manja od navedene u stavku 1. ovog članka. [GPN-1: 13.]

(3) Maksimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 45,0 m. [GPN-1: 3.]

Članak 72.

Brisano.

2.2.4. Uvjeti gradnje građevina javnih i društvenih djelatnosti

Članak 73.

Građevine javnih i društvenih djelatnosti su građevine upravne, socijalne, zdravstvene, predškolske, obrazovne, kulturne i vjerske i sl. građevine.

Članak 74.

(1) Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi u svim građevinskim područjima na zasebnim građevnim česticama i kao zasebne i/ili prateće građevine na građevnim česticama druge namjene, osim građevnih čestica prometa i infrastrukture. [1.4.1.]

(2) Na građevnoj čestici k.č.br. 2606 k.o. Čepin, u Čepinu, za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, uprava (D1) i kultura (D7), moguća je rekonstrukcija Dvorca Adamović-Mihalović i građenje građevina javnih i društvenih djelatnosti, te građevina drugih namjena koje su u funkciji osnovne. [D-1: 13.]

Članak 75.

U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javnih i društvenih djelatnosti isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [GPN-1, I-1, I-2, I-3, I-4: 2.]

Veličina i način korištenja građevne čestice

Članak 76.

Veličina građevne čestice građevina javnih i društvenih djelatnosti utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima. [GPN-1, D-1: 1.]

Članak 77.

(1) Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m²/učeniku. [GPN-1: 1.]

(2) Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja ili kada postoji mogućnost korištenja slobodnih površina u blizini i sl., veličina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 20,0 m²/učeniku. [GPN-1: 1.]

(3) Ako se škola nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min. 20,0 m²/učeniku. [GPN-1: 1.]

Članak 78.

(1) Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m²/djetetu. [GPN-1: 1.]

(2) Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m²/djetetu. [GPN-1: 1.]

(3) Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m²/djetetu. [GPN-1: 1.]

Članak 79.

(1) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše:

- 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije,
- 0,60 u ostalim slučajevima. [GPN-1, D-1: 4.]

(2) Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 1,0; maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi 6,0. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,60; maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice iznosi 3,6. [GPN-1, D-1: 5.]

Članak 80.

Kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole preporuča se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina. [GPN-1: 3.]

Uvjeti gradnje građevina

Članak 81.

(1) Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža. [GPN-1, D-1: 7.]

(2) Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije iznosi:

- u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m iznosi 6,0 m;
- u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m iznosi 3,0 m;
- u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća je izgradnje nove građevine javne i društvene namjene na regulacijskoj liniji. [GPN-1, D-1: 3.]

(3) Postojeća javna i društvena građevina kod nadogradnje, dogradnje, primjene namjene ili zamjene može zadržati postojeću udaljenost od regulacijske linije i ako je ona manja od navedene u stavku 2. ovog članka [GPN-1, D-1: 13.]

Članak 82.

Na građevnim česticama javne i društvene namjene, sukladno detaljnoj namjeni građevine, potrebno je osigurati športske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima. [GPN-1, D-1: 10.]

2.2.5. Uvjeti gradnje građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 83.

(1) Građevine gospodarskih djelatnosti su proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne građevine.

(2) Građevine za proizvodne djelatnost su građevine za industrijske, zanatske i slične djelatnosti u kojima se odvija proces proizvodnje.

(3) Poslovne građevine su građevine za uslužne, trgovačke i komunalno servisne djelatnosti te uredi i slično.

(4) Skladišne građevine su građevine ili prostor u sastavu građevine druge namjene u kojima se skladišti roba.

(5) Ugostiteljsko-turističke građevine su građevine u kojima se obavlja ugostiteljska djelatnost, sukladno posebnom propisu.

(6) Poljoprivredne građevine su građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura i životinja.

(7) Vrsta gospodarske djelatnosti utvrđuje se sukladno Odluci o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti. Komunalno servisnim djelatnostima smatraju se:

- skupljanje i odvoz otpada, uključivo procese gospodarenja otpadom koji ne zahtijevaju zadržavanje prikupljenog otpada duže od 6 mjeseci,
- skupljanje i pročišćavanje otpadnih voda,
- priprema i distribucija pitke vode,
- sanitarne i sl. djelatnosti,
- pogrebne usluge,
- ostale komunalno servisne djelatnosti.

Članak 83a.

(1) U Gospodarskoj zoni Čepin koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepin i prikazana ja na kartografskom prikazu broj "1." i "4.B1" oznake (I1) mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i komunalno-servisne građevine za gospodarenje otpadom. [1.3.2. ii.]

(2) U Gospodarskoj zoni Ovčara unutar građevinskog područja naselja Čepin označenom na kartografskom prikazu broj "1." i "4.B2" oznake (G2) moguća je gradnja sljedećih građevina gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne građevine. [I-3: 2.]

(3) U zoni gospodarske namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepin i prikazana je na kartografskom prikazu broj "1." i "4.B1" oznake (G1) mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne. [I-2: 2.]

(4) U zoni gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja Beketinci prikazana na kartografskom prikazu broj "1." i "4.A" oznake (G4) moguća je gradnja građevina za gospodarenje otpadom (samo za skupljanje, obradu i odvoz otpada) te proizvodnih i poslovnih građevina. [I-4: 2.]

(5) U zoni gospodarske namjene-poljoprivredne unutar građevinskog područja naselja Beketinci prikazana na kartografskom prikazu broj "1." i "4.A" oznake (Gp) mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne. [I-1: 2.]

(6) U zoni gospodarske namjene koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepin i prikazana je na kartografskom prikazu broj "1." i "4.B1" oznake (G5) mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne, i poljoprivredne. [I-1: 2.]

(7) U zoni gospodarske namjene koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci i prikazana je na kartografskom prikazu broj "1." i "4.C" oznake (I) mogu graditi samo postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste sunčevu energiju odnosno sunčane elektrane s pratećim građevinama u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.) kao i prateće građevine u funkciji pohrane, pretvorbe i distribicije energije te prometne i infrastrukturne građevine i vodovi. [I-5: 2.]

(8) U svim gospodarskim zonama i zonama gospodarske namjene navedenim u stavcima 1. do 6. ovog članka, mogu se graditi skladišne građevine i postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, sukladno ovoj Odluci. [1.4.1.]

2.2.5.1. Uvjeti gradnje građevina proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti

Članak 84.

(1) U građevinskom području mogu se graditi sljedeće građevine proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti (u daljem tekstu: PPUT djelatnosti):

DETALJNA NAMJENA GRAĐEVINA PPUT DJELATNOSTI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU

GRAĐEVINSKO PODRUČJE	NA ZASEBNOJ GRAĐEVNOJ ČESTICI	KAO PRATEĆA GRAĐEVINA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI GRAĐEVINE DRUGE NAMJENE	
		OBITELJSKO STANOVANJE	ŠPORT I REKREACIJA
NASELJA	- sve PPUT djelatnosti [GPN-1: 2.]	- tihe i čiste djelatnosti, - sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila , - sve vrste radionica za obradu metala i drveta, - praonice vozila, - sve ugostiteljsko-turističke djelatnosti [GPN-1: 2.]	- ugostiteljsko-turističke, - poslovne [GPN-1: 2.]

(2) Na građevnim česticama za gradnju višestambene građevine i građevine javnih i društvenih djelatnosti ne mogu se graditi zasebne građevine PPUT djelatnosti. [GPN-1: 2.]

Članak 85.

S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, PPUT djelatnosti su:

- tihe i čiste djelatnosti;
- djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš. [1.4.1.]

Članak 86.

Tihe i čiste PPUT djelatnosti su sve poslovne, proizvodne i ugostiteljsko turističke djelatnosti, osim djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš. [1.4.1.]

Članak 87.

PPUT djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su:

- sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila,
- sve vrste radionica za obradu drveta i metala,
- praonice vozila,
- ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
- ostale poslovne i proizvodne djelatnosti koje u vanjskom prostoru stvaraju buku veću od 55 dBA,
- trgovine na veliko, osim onih u kojima se obavlja trgovina na veliko na osnovi uzoraka ili na drugi sličan način,
- djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara,
- djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata,
- klaonice,
- mlinovi,
- pilane,
- komunalno servisne djelatnosti, izuzev administracije u radu s korisnicima,
- skladišta preko 100 m^2 građevinske bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene,
- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš. [1.4.1.]

Članak 88.

(1) Za gradnju građevina PPUT djelatnosti utvrđuju se sljedeći uvjeti:

LOKACIJA	DOZVOLJENA DJELATNOST	UVJETI KORIŠTENJA GRAĐEVNE ČESTICE I UVJETI GRADNJE GRAĐEVINA
NA GRAĐEVNOJ ČESTICI OBITELJSKE STAMBENE GRAĐEVINE	- tihe i čiste djelatnosti, te skladišta do 100 m^2 građevinske bruto površine - sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: • sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila • sve vrste radionica za obradu metala i drveta • praonice vozila • ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub [GPN: 2.]	- max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine PPUT djelatnosti je 400,0 m², - max. građevinska bruto površina za sve PPUT djelatnosti na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, ne može biti veća od građevinske bruto površine za stanovanje, - max. etažna visina građevine je podrum ili suteren prizemlje i potkrovlje, - max. ukupna visina građevine je 7,0 m, - građevine PPUT tihe i čiste djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije: - u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m min. 6,0 m; - u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m; - u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća je gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama, - građevine za PPUT djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti

		udaljene min. 30,0 m od regulacijske linije i min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. [GPN-1: 15.]
U ZONI GOSPODARSKE NAMJENE NA PROSTORU TVORNICE ULJA ČEPIN	- proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti	- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,7, [I-2: 4.] - najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 3,5, [I-2: 5.] - max. etažna visina: podrum ili suteren, prizemlje, tri kata i potkrovlje, [I-2: 7.] - max. ukupna visina građevine je 50,0m; a iznimno visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake), [I-2: 7.] - uz dvorišnu među s postojećom izgradnjom građevina stambene namjene obavezno je izraditi zaštitni zeleni pojas širine min. 20,0 m. [I-2: 10.]
U GOSPODARSKOJ ZONI OVČARA	- građevine za sve PPUT djelatnosti	- najveći koeficijent izgrađenosti 0,7, [I-3: 4.] - najveći koeficijent iskorištenosti 3,5, [I-3: 5.] - max. etažna visina građevina je podrum ili suteren, prizemlje i četiri kata, [I-3: 7.] - dozvoljena je gradnja tehničke etaže u kojoj se postavljaju instalacije i pripadajuća oprema te se ona ne uračunava u etažnu visinu građevine, [I-3: 7.] - max. ukupna visina građevina je 24,0 m (silosi i dimnjaci ne uračunavaju se u visinu građevine); [I-3: 7.] - iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces ili zbog postavljanja instalacijske opreme (odzrake, klima komore i slično), [I-3: 7.] - zbog tehnoloških zahtjeva dozvoljava se izgradnja građevina PPUT djelatnosti na regulacijskoj liniji i dvorišnim međama te se dozvoljava izgradnja otvora na dvorišnim međama zbog komunikacijskih koridora i spojnih tehnoloških cjevovoda. [I-3: 3.]
U OSTALIM SLUČAJEVIMA	- građevine za sve PPUT djelatnosti	- najveći koeficijent izgrađenosti 0,6, [GPN-1, I-1, I-4: 4.] - najveći koeficijent iskorištenosti 3,0, [GPN-1, I-1, I-4: 5.] - max. etažna visina: podrum ili suteren 4 nadzemne etaže, [GPN-1, I-1, I-4: 7.] - max. ukupna visina građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake), [GPN-1, I-1, I-4: 7.] - građevine PPUT djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije, [GPN-1, I-1, I-4: 3.]

		- iznimno, građevine PPUT tihih i čistih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije: - u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m min. 6,0 m; - u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m; - u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća je gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama. [GPN-1, I-1, I-4: 3.]

(2) Postojeće građevine PPUT djelatnosti koje ne zadovoljavaju uvjete gradnje navedene u stavku 1. ovog članka mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [GPN-1, I-1, I-2, I-3, I-4: 13.]

(3) Iznimno od navedenog u stavku 1., ovog članka, ako građevna čestica graniči sa vodotokom ili kanalom i njegovim zaštitnim zelenim pojasom koji se ne nalazi u uličnom koridoru, moguća je gradnja građevina PPUT djelatnosti na regulacijskoj liniji.

(4) Uvjeti i način gradnje građevina PPUT djelatnosti te komunalno-servisnih građevina za gospodarenje otpadom unutar Gospodarske zone Čepin određeni su u članku 270b. Odredbi Odluke.

Članak 89.

Brisano.

Članak 90.

(1) Na građevnoj čestici građevina PPUT djelatnosti mogu se graditi sljedeće građevine:

- proizvodne, poslovne i turističko-ugostiteljske građevine,
- prometne i infrastrukturne građevine,
- športske i rekreacijske građevine,
- jedna obiteljska stambena građevina,
- poljoprivredne građevine za potrebe osnovne djelatnosti. [GPN-1: 2.]

(2) Iznimno, ako za to postoji potreba i prostorne mogućnosti, osim građevina iz prethodnog stavka mogu se graditi i građevine javnih i društvenih djelatnosti. [GPN-1: 2.]

(3) Građevinska bruto površina za PPUT djelatnosti mora iznositi min. 50% ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici. [GPN-1: 2.]

2.2.5.2. Uvjeti gradnje poljoprivrednih građevina

Članak 91.

U građevinskom području naselja, poljoprivredne građevine mogu se graditi na sljedećim područjima naselja:

a) na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine – sve poljoprivredne građevine, [GPN-1: 2.]

b) na zasebnoj građevnoj čestici:

- unutar Gospodarske zone Ovčara u Čepinu – sve poljoprivredne građevine, [I-3: 2.]
- unutar zone gospodarske namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin – građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura, [I-2: 2.]

- unutar zone gospodarske namjene-poljoprivredne – sve poljoprivredne građevine, [I-1: 2.]

- u ostalim dijelovima građevinskih područja naselja – građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura. [GPN-1: 2.]

c) na građevnoj čestici PPUT djelatnosti-sve poljoprivredne građevine. [I-1, I-2: 2.]

Članak 92.

(1) Na neizgrađenoj građevnoj čestici ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina. [GPN-1: 2]

(2) Prethodni stavak ne odnosi se na prostor Gospodarske zone "Ovčara" u Čepinu i zonu gospodarske namjene-poljoprivredne.

Uvjeti i način korištenja građevne čestice

Članak 93.

Brisano.

Članak 94.

(1) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6 [GPN-1, I-3: 4.] ; a maksimalni koeficijent iskorištenosti 1,8. [GPN-1, I-3: 5.] U zoni gospodarske namjene-poljoprivredne koeficijent izgrađenosti (kig) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,7 [I-1: 4.] ; a maksimalni koeficijent iskorištenosti je 3,5. [I-1: 5.]

(2) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4. [GPN-1, I-1, I-3: 4.]

(3) Iznimno postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice od definiranog u stavcima 1. i 2. ovog članka. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 13.]

Članak 95.

(1) Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je:

- za svinje: četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0m,

- za ostale životinje i perad: broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. [GPN-1: 3.]

(2) Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80.0 m od regulacijske linije. [GPN-1: 3.]

(3) Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije je:

- 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura,

- 45,0 m za gnojišta, kompostišta, građevine za silažu, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina,

- 40,0 m za pčelinjake . [GPN-1: 3.]

(4) Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije građevina iz stavka 1. i 2. ovoga članka odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m. [GPN-1: 3.]

Članak 96.

Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 3.]

Članak 97.

Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je:

- 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta,
- 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu,
- sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 3.]

Članak 98.

(1) Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 3.]

(2) Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 3.]

Uvjeti gradnje građevina

Članak 98.a.

Brisano.

Članak 99.

(1) U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno članku 149. ove Odluke. [GPN-1, I-1, I-2: 2.]

(2) Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se ta Odluka. [GPN-1, I-1, I-2: 2.]

(3) U Gospodarskoj zoni Ovčara u Čepinu i zoni gospodarske namjene-poljoprivredne moguć je uzgoj životinja većeg kapaciteta od 50 uvjetnih grla. [I-3: 2.]

Članak 100.

Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 4.]

Članak 101.

(1) Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteren i 2 nadzemne etaže. [GPN-1, I-1, I-3: 7.]

(2) Maksimalna ukupna visina poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces). [GPN-1, I-1, I-3: 7.]

Članak 102.

Brisano.

Članak 103.

Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe. [GPN-1, I-1, I-2, I-3: 3.]

2.2.6. Uvjeti gradnje športsko-rekreacijskih građevina

Članak 104.

Športsko-rekreacijske građevine su različite vrste građevina namijenjenih športu i rekreaciji kao što su športske dvorane, tereni, kupališta i sl.

Članak 105.

(1) U ovome Planu utvrđuje se mreža športskih građevina na području Općine, sukladno posebnom propisu. Mrežu športskih građevina čine sljedeće postojeće i planirane športske građevine:

MREŽA ŠPORTSKIH GRAĐEVINA

VRSTA OBJEKTA	BROJ POSTOJEĆIH JEDINICA	BROJ PLANIRANIH JEDINICA	UKUPNI BROJ JEDINICA
Dvorane	2	5	7
Zatvoreni bazeni	0	0	0
Otvoreni bazeni	0	0	0
Zračne streljane	0	7	7
Ostale streljane	0	2	2
Kuglane	0	8	8
Klizališta	0	0	0
Ostale zatvorene građevine	0	0	0
Atletika	0	0	0
Nogomet	5	0	3
Mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka	8,8	17,2	26
Tenis	0	7	7
Boćanje	2	2	4
Ostali otvoreni tereni	0	4	4

[1.4.1.]

(2) Broj i vrsta građevina i otvorenih igrališta koje čine jedinicu utvrđeni su posebnim propisom. [1.4.1.]

(3) Postojeće športske građevine potrebno je dopuniti sadržajima koji čine jedinicu športskih građevina, sukladno posebnom propisu. [1.4.1.]

Članak 106.

Planiranu mrežu športskih građevina moguće je proširivati bez ograničenja. [1.4.1.]

Članak 107.

(1) Športske građevine se grade u građevinskim područjima naselja, a za razmještaj građevina daju se sljedeće smjernice:

RAZMJEŠTAJ ŠPORTSKIH GRAĐEVINA

Naselje	Dvorane	Zračne streljane	Streljane ostale	Kuglane	Nogomet	Mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka	Tenis	Boćanje	Ostali otvoreni tereni
Općinsko središte	6	6	2	6	3	21	6	3	3
Ostala naselja	1	1	0	2	2	5	1	1	1
UKUPNO:	7	7	2	8	5	26	7	4	4

[1.4.1.]

(2) Broj jedinica u tablici iz prethodnog stavka predstavlja minimalni ukupni broj jedinica (postojećih i planiranih). [1.4.1.]

(3) Jedinice iz tablice mogu se grupirati, a njihov konačni razmještaj utvrdit će se sukladno prostornim mogućnostima i specifičnim potrebama stanovništva u pojedinom naselju. [1.4.1.]

Članak 108.

Za gradnju športsko-rekreacijskih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju javnih i društvenih građevina i posebni propisi. [1.4.1.]

Članak 109.

Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a otklon od ovog pravca može biti max. 20°. Ako su od kolnika udaljeni manje od 10,0 m potrebno ih je ograditi ogradom visine min. 2,0 m. [1.4.1.]

Članak 110.

(1) U svim naseljima je potrebno graditi dječja igrališta, sukladno potrebama stanovništva. [1.4.1.]

(2) Razmještaj dječjih igrališta je potrebno uskladiti s prostornom organizacijom naselja i osigurati odgovarajuću dostupnost u zavisnosti o dobnoj skupini djece za koju se igralište gradi. [1.4.1.]

Članak 110a.

(1) Unutar građevinskog područja naselja Čepin definirana je zona športsko-rekreacijske namjene "Hipodrom".

(2) Na prostoru športsko-rekreacijske namjene "Hipodrom" dozvoljena je gradnja športsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene odnosno "Hipodroma" te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina. [R-1: 2.]

(3) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,4. [R-1: 4.]

(4) Najveća etažna visina je podrum ili suteren i četiri nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina građevine je 20,0 m. [R-1: 7.]

(5) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 2,0. [R-1: 5.]

2.2.7. Uvjeti gradnje pomoćnih građevina

Članak 111.

Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremnici i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze. [GPN-1: 14.]

Veličina i način korištenja građevne čestice

Članak 112.

(1) Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju. [GPN-1: 14.]

(2) Iznimno, od navedenog u stavku 1. ovog članka garaže i nadstrešnice se mogu graditi na istim udaljenostima od regulacijske linije i dvorišnih međa kao i obiteljska stambena građevina. [GPN-1: 14.]

Uvjeti gradnje građevina

Članak 113.

Građevinska bruto površina svih pomoćnih građevina ne može biti veća od građevinske bruto površine osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi. [GPN-1: 14.]

Članak 114.

Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje. [GPN-1: 14.]

Članak 115.

Ukupna visina pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 5,5 m od kote terena, neposredno uz među. Ukupna visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. ukupna visina građevine odnosno dijela građevina može iznositi 5,5 m + ½ udaljenosti od dvorišne međe. [GPN-1: 14.]

2.2.8. Uvjeti gradnje komunalnih građevina

Članak 116.

Komunalne građevine su groblja, tržnice na malo i reciklažna dvorišta.

Članak 116.a

(1) U ovome Planu sva se postojeća groblja zadržavaju na postojećim katastarskim česticama, a groblje u naselju Čepin planira se proširiti sukladno kartografskom prikazu broj "4.B2".

(2) Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se posebnim propisima. [Gr-1: 2.]

Članak 117.

(1) Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama [GPN-1: 1.] uz koje je u neposrednoj blizini obvezno izgraditi parkirališta za opskrbu i korisnike, sukladno uvjetima iz članka 185. ove Odluke. [2.1.1.]

(2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice tržnice na malo je 0,7 [GPN-1: 4.] ; a maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 3,0. [GPN-1: 5.] Najveća etažna visina građevine na građevnoj čestici tržnice na malo iznosi podrum ili suteren i tri nadzemne etaže, a najveća ukupna visina iznosi 15,0 m. [GPN-1: 7.] Tržnice na malo mogu se graditi na regulacijskoj liniji i dvorišnoj međi. [GPN-1: 3.]

Članak 118.

(1) U građevinskom području naselja potrebno je izgraditi najmanje jedno reciklažno dvorište. [1.4.3]

(2) Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 500,0 m². [KS-1: 1.] [1.3.2. ii.]

(3) Reciklažno dvorište se mora ograditi [KS-1: 10.] te koristiti na način da se njegovim korištenjem ne ugrožava ili onemogućava korištenje susjednih građevnih čestica. [KS-1: 2.]

2.2.9. Uvjeti gradnje građevina koje se grade na površinama javne namjene

Članak 119.

(1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl. [1.4.1.]

(2) Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor. [1.4.1.]

(3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala. [1.4.1.]

Članak 120.

(1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr. [1.4.1.]

(2) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m. [1.4.1.]

2.2.10. Uvjeti gradnje građevina mješovite namjene

Članak 121.

Građevine mješovite namjene su građevine s više funkcija odnosno za više djelatnosti, pri čemu niti jedna ne smije ograničavati ili onemogućavati korištenje građevine za potrebe njezinih drugih funkcija ili djelatnosti.

Članak 122.

(1) Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim u ovome Planu za osnovnu namjenu građevine. [1.4.1.]

(2) Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javne i društvene djelatnosti. [1.4.1.]

Članak 123.

(1) U višestambenim građevinama komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. [GPN-1: 2.8.]

(2) Iznimno od prethodnog stavka, prostori onih namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima. [GPN-1: 2.8.]

Članak 124.

Gospodarske djelatnosti u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena, može biti samo za tihe i čiste djelatnosti. [GPN-1: 2.]

2.2.11. Uvjeti gradnje ostalih građevina

Članak 125.

Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, R-1: 1.] , a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 1,0. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, R-1: 4.]

2.2.12. Uvjeti uređenja naselja

Članak 126.

(1) U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1: 13.]

(2) Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [GPN-1, D-1, D-2, I-1, I-2, I-3, I-4, I-5, R-1: 13.]

Članak 127.

(1) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim). [2.1.1.]

(2) Postojeće površine parkova ne smiju se smanjivati, a u njima se dozvoljava gradnja isključivo građevina prometa i infrastrukture te spomen obilježja, fontana i druge urbane opreme. [GPN-1: 2.]

2.2.13. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin "Ritić"

Članak 127.a.

U izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" uvjeti i način izgradnje isti su kao i za gradnju u građevinskom području naselja.

2.2.14. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin

Srednjovjekovni grad "Kolođvar"

Članak 127b.

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" formiran je na k.č.br. 4823, k.o. Čepin i obuhvaća prostor zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada "Kolođvar". [3.1.2.]

(2) Unutar obuhvata izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" mogu se graditi građevine i sadržaja koji su u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra, sukladno posebnim propisima i Odredbama Odluke, a to su:

- građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja,
- građevine i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji su u funkciji turističke ponude (npr. za potrebe srednjovjekovnog festivala i druge, osim hotela, autokampa, kampa),
- u sklopu građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja,

  ugostiteljski sadržaji, suvenirnica i slično,
- građevine i sadržaji uslužnih i trgovačkih djelatnosti samo koje su u funkciji turističke ponude i revitalizacije kulturnog dobra,
- javne zelene površine, dječja igrališta i prostor za piknik,
- nadstrešnice, pozornica i gledalište,
- prometne površine kao što su: kolnik, biciklističke, pješačke i poučne staze, šetnice, parkirališta za vozila i bicikle i druge prometne građevine,
- građevine i vodovi komunalne infrastrukturne te elektroničkih komunikacija,
- te izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji zaštićenog kulturnog dobra. [D-2: 2.]

(3) Za gradnju građevina unutar obuhvata izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" primjenjuju se Opći uvjeti gradnje navedeni u člancima od 20. do 58. Odredbi Odluke, uvjeti gradnje nadležnog javnopravnog tijela te uvjeti gradnje određeni ovim člankom.

(4) Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja je podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje. [D-2: 7.]

(5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,40 [D-2: 4.] ; a maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,2. [D-2: 5.]

(6) Za gradnju građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u člancima od 171. do 232. Odredbi Odluke i ovim člankom.

(7) Glavni pristup izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama Odluke i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom. [D-2: 12.]

(8) Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar", a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je Odredbama Odluke. Potrebe za dodatnim parkiralištem moguće je zbog blizine osigurati na prostoru obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak". [D-2: 10.]

(9) Do lokacije i unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom. [2.1.1.]

(10) Gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija do izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" i unutar njega moguća je na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama Odluke i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. [2.1.1.]

(11) Nove vodove komunalne infrastrukture treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela. [2.1.1.]

(12) Do izgradnje sustava odvodnje i vodoopskrbe moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama Odluke. [2.4.1., 2.4.2.]

(13) Do izgradnje sustava elektroopskrbe moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl). [2.3.2.]

(14) Sukladno posebno propisu koji se bavi zaštitom kulturnih dobara za sve zahvate i radove na prostoru zaštićenog kulturnog dobra Srednjevjekovnog grada "Kolođvar" (na katastarskoj čestici 4823, k.o. Čepin), potrebno je od nadležnog javnopravnog tijela tražiti konzervatorske uvjete te ishoditi prethodno odobrenje. [3.1.2.]

2.3. IZGRAĐENE STRUKTURE VAN NASELJA

Članak 128.

Izvan građevinskog područja naselja i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja u ovom Planu dozvoljava se gradnja na sljedećim područjima:

- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Mala Branjevina",
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug",
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Ugostiteljsko-turistički punkt,
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak",
- izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja (u naseljima Čepin, Čokadinci i Livana),
- područje Općine izvan građevinskog područja.

2.3.1. Uvjeti gradnje u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja

Gospodarska zona "Mala Branjevina"

Članak 129.

(1) U Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. [I-6: 2.]

(2) U Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodnog stavka. [I-6: 2.]

(3) Kao prilaz Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" s trase državne ceste D7 koristiti postojeću pristupnu cestu. [I-6: 12.]

Članak 130.

Za gradnju građevina u gospodarskoj zoni primjenjuju se opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz članaka 23. -58. te članci 209b. i 209c. ove Odluke.

Članak 131.

(1) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za gradnju građevina (neovisno o namjeni) u Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" je 0,6; [I-6: 4.] a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 3,0. [I-6: 5.] Iznimno, na građevnoj čestici za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije primjenjuju se uvjeti navedeni u člancima 209b. i 209c. ove Odluke.

(2) Najveća etažna visina građevine je Po ili S+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina građevina je 18,0,: a iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [I-6: 7.]

Gospodarska zona "Lug"

Članak 131.a.

(1) U Gospodarskoj zoni "Lug" dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene. [I-6: 2.]

(2) Za gradnju građevina u Gospodarskoj zoni "Lug" primjenjuju se opći uvjeti gradnje i uređenja prostora sukladno člancima 23.-58., te članci 209b. i 209c odredbi ove Odluke.

(3) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za gradnju građevina (neovisno o namjeni) je 0,6; [I-6: 4.] a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 3,0. [I-6: 4.] Iznimno, na građevnoj čestici za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije primjenjuju se uvjeti navedeni u člancima 209b. i 209c. ove Odluke.

(4) Najveća etažna visina građevine je Po ili S+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). [I-6: 7.]

(5) Najveće ukupna visina građevina je 18,0; a iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [I-6: 7.]

Ugostiteljsko-turistički punkt

Članak 131.b.

(1) U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina športa i rekreacije, pomoćnih građevina i građevina odgovarajućih javnih i društvenih djelatnosti u funkciji osnovne namjene, ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija. [T-1: 2]

(2) Dozvoljena je gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz stavka 1. ovog članka. [T-1: 2]

(3) Za gradnju građevina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu primjenjuju se opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz članka 23. do 58. i 83. do 90. Odredbi Odluke te sljedeći uvjeti gradnje i uređenja prostora:

- najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice (neovisno o namjeni) je 0,2 [T-1: 4.] ; a maksimalni koeficijent iskoristivosti je 0,8; [T-1: 5.] te iznimno za infrastrukturne građevine najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 1,0, [T-1: 4.]
- najveća etažna visina građevine (neovisno o namjeni) je podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje, [T-1: 7.]
- najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, [T-1: 10.]
- kapacitet maksimalno 30 kreveta, [T-1: 2.1.]
- odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. [T-1: 12.]

(4) Na kartografskim prikazima "1." i "4.D" prikazano je Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Ugostiteljsko-turistički punkt oznake (Tp).

Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak"

Članak 132.

(1) Na prostoru izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" definirana je športsko-rekreacijska namjena (R).

(2) Unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" moguće je planirati gradnju športsko-rekreacijskih građevina, pratećih ugostiteljsko-turističkih građevina, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.), ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija. [R-2: 2.]

(3) Za gradnju građevina unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" primjenjuju se Opći uvjeti gradnje navedeni u člancima od 20. do 58. i od 104. do 109. Odredbi Odluke te uvjeti gradnje određeni ovim člankom.

(4) Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini športsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 10% površine športskih terena i sadržaja. [R-2: 4.]

(5) Najveća etažna visina građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje. [R-2: 7.]

(6) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice u športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak" je 0,8. [R-2: 5.]

(7) Za gradnju građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u člancima od 171. do 232. Odredbi Odluke i ovim člankom.

(8) Glavni pristup izdvojenom građevinskom području izvan naselja Športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak" planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama Odluke i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom. [R-2: 12.]

(9) Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak", a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je Odredbama Odluke. [R-2: 10.]

(10) Potrebe za parkiralištem izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" moguće je zbog blizine osigurati na prostoru obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak". [D-2:10.]

(11) Do lokacije i unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom. [2.1.1.]

(12) Do izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" i unutar njega moguća je gradnja vodova i građevina komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama Odluke i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. [2.1.1.]

(13) Nove vodove komunalne infrastrukture treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela. [2.1.1.]

(14) Do izgradnje sustava odvodnje i vodoopskrbe moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama Odluke. [2.4.1., 2.4.2.]

(15) Do izgradnje sustava elektroopskrbe moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl). [2.3.2.]

Članak 133.

Brisano.

Groblje

Članak 134.

(1) U ovome Planu utvrđena su građevna područja za sva postojeća groblja koja se nalaze van građevinskog područja.

(2) Uvjeti gradnje groblja utvrđuju se sukladno posebnom propisu. [1.4.1.]

2.3.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja

Članak 135.

Van građevinskog područja mogu se graditi sljedeće građevine:

a) Na poljoprivrednom zemljištu

- građevine infrastrukture (prometne, energetske, vodnogospodarske, komunalne, postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, itd.)."
- građevine obrane,
- građevine za istraživanje mineralnih sirovina, (ne mogu se graditi na osobito vrijednom poljoprivrednom tlu, izuzev za energetske mineralne sirovine),
- gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede te u njihovom sklopu građevine za pružanje ugostiteljskih usluga,
- obiteljske stambene građevine (sukladno odredbama ove Odluke),
- te rekonstruirati postojeće građevine u skladu sa Zakonom i odredbama ove Odluke.

b) U šumama i na ostalom šumskom zemljištu isključivo osnovne namjene

- građevine za gospodarenje šumom,
- građevine infrastrukture, sukladno kartografskim prikazima Plana,
- građevine obrane.

c) Na vodama i unutar vodnog dobra

- vodne građevine,
- građevine infrastrukture (prometne, energetske, komunalne itd.),
- građevine za rekreaciju.

d) Sve ostale građevine sukladno zakonu koji regulira prostorno planiranje smještaju se u prostor gdje za njihovu gradnju postoje prostorni uvjeti.

Članak 136.

(1) Katastarska čestica na kojoj se grade građevine van građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. [IGP-1: 12.]

(2) Pod prometnom površinom iz stavka 1. ovoga članka podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu. [IGP-1: 12.]

Članak 137.

(1) Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. [IGP-1: 10.]

(2) Ograditi se može i poljoprivredno zemljište sukladno uvjetima iz prethodnog stavka. [IGP-1: 10.]

2.3.2.1. Stambene građevine van građevinskog područja

Članak 138.

U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intezivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela prema uvjetima iz Zakona. [1.4 2.]

Članak 139.

Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 100,0 m od razvrstane ceste min. 30,0 m, a od autoceste min. 100,0 m. [1.4 2.]

Članak 140.

Građevinska (bruto) površina obiteljske stambene građevine iz članka 138., ovih Odredbi može iznositi najviše 20% od površine zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska bruto površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m². [1.4 2.]

Članak 141.

Etažna visina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje. [1.4 2.]

2.3.2.2. Gospodarske građevine van građevinskog područja

Članak 142.

(1) Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje. [1.4 2.]

(2) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu se graditi:

- građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda,
- građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje,
- ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje,
- građevine za uzgoj životinja i
- ribnjaci. [1.4 2.]

(3) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su:

- poljoprivredne kućice,
- vinogradarski podrumi,
- spremišta alata, oruđa i strojeva,
- nadstrešnice,
- staklenici i plastenici. [1.4 2.]

(4) U gradnji građevina iz stavka 1. ovog članka, kada se one grade izvan građevinskog područja, zaštita prostora osigurava se određivanjem položaja i standarda gospodarske građevine, očuvanjem veličine i cjelovitosti poljoprivrednih posjeda, okrupnjavanjem manjih posjeda i sprječavanjem neprimjerenog oblikovanja gradnje. [1.4 2.]

Članak 143.

(1) Poljoprivredne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na poljoprivrednom tlu isključivo osnovne namjene (P1), (P2) i (P3), sukladno posebnom propisu i ako su zadovoljeni uvjeti utvrđeni odredbama ove Odluke u pogledu minimalne veličine posjeda, udaljenosti od građevinskog područja i prometnih površina i minimalnog broja uvjetnih grla koja se mogu uzgajati van građevinskog područja.

(2) Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi na području vrijednog dijela prirode prikazanom na kartografskom prikazu u mj. 1:25.000. [1.4 2.]

Članak 144.

(1) Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima. [1.4 2.]

(2) Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevina iz stavka 1. ovog članka, utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje:

- građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha,
- građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha,
- građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha,
- građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha,
- građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha. [1.4 2.]

(3) Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske). [1.4 2.]

(4) Posjedom iz stavka 1. iz ovog članka smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti zemljište u zakupu. [1.4 2.]

(5) Posjed može činiti više katastarskih čestica koje nisu međusobno povezane na više lokacija na području Općine Čepin (najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čepin. [1.4 2.]

(6) Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području. [1.4 2.]

(7) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje iz stavka 1. i 2. ovog članka od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

Autoceste	Državne	Županijske	Lokalne
100	100	50	30

[1.4 2.]

(8) Udaljenost gospodarskih građevina od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m. [1.4 2.]

(9) Udaljenosti propisane ovim člankom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [1.4 2.]

(10) Rekonstrukcija postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [1.4 2.]

(11) Etažna visina građevina za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju i pratećih sadržaja može biti maksimalno podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina je 12,50 m (ne odnosi se na silose i dimnjake). Iznimno maksimalna ukupna visina može biti i veća kada to zahtijeva tehnološki proces. [1.4 2.]

Članak 145.

Brisano.

Članak 146.

Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla. [1.4 2.]

Članak 147.

(1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

MINIMALNA UDALJENOST GRAĐEVINE ZA INTENZIVNI UZGOJ ŽIVOTINJA OD RUBA ZEMLJIŠNOG POJASA RAZVRSTANE CESTE

Broj uvjetnih grla	Minimalna udaljenost od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste		
	Državna cesta	Županijska cesta	Lokalna cesta
51-100	100	50	30
101 do 400	150	100	30
Više od 401	200	150	30

[1.4 2.]

(2) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m. [1.4 2.]

(3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili građevine unutar kompleksa. [1.4 2.]

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [1.4 2.]

(5) Udaljenost pratećih sadržaja, izuzev infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste iznosi 15,0 m. [1.4 2.]

(6) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka, izgrađenih protivno ovom Planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [1.4 2.]

Članak 148.

Građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode. [1.4 2.]

Članak 149.

(1) Građevine za intenzivni uzgoj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine. [1.4 2.]

(2) Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug). Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg, a sve vrste životinja se preračunavaju na uvjetna grla umnoženjem broja životinja sa sljedećim koeficijentima prikazanim u tablici:

KOEFICIJENTI ZA IZRAČUN UVJETNIH GRLA

VRSTA STOKE	k
krave, steone junice	1,00
bikovi	1,50
volovi	1,20
junad 1-2 godine	0,7
junad 6-12 mjeseci	0,5
telad	0,25
krmače+prasad	0,30
tovne svinje do 6 mjeseci	0,25

mlade svinje 2 do 6 mjeseci	0,13
prasad do 2 mjeseca	0,05
teški konji	1,20
srednje teški konji	1,00
laki konji	0,80
ždrebad	0,75
ovce, ovnovi, koze i jarci	0,10
janjad i jarad	0,05
nojevi	0,25
kunići	0,007
pure	0,02
tovni pilići (brojleri)	0,0055
nesilice konzumnih jaja	0,004
rasplodne nesilice teških pasmina	0,008
rasplodne nesilice lakih pasmina	0,004

[1.4 2.]

(3) Za životinje koje nisu navedene u prethodnom stavku koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis. [1.4.2.]

Članak 150.

(1) Minimalna udaljenost građevina za intezivni uzgoj životinja od granice građevinskog područja naselja Čepin i Livana utvrđuje se na sljedeći način:

MINIMALNA UDALJENOST GRAĐEVINA ZA INTEZIVNI UZGOJ ŽIVOTINJA OD GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Kapacitet građevine izražen u uvjetnim grlima (U_g)	Udaljenost od granice građevinskog područja (m)
50-100	U_g x 2
> 101-300	0,5 (U_g –100)+200
> 301-400	0,5 (U_g –100)+250
> 401-500	0,5 (U_g –100)+300
> 501	min. 500,0

[1.4 2.]

(2) Za sva ostala naselja (osim Čepina i Livane) minimalna udaljenost građevina za intezivni uzgoj životinja od granice građevinskog područja utvrđuje se na sljedeći način:

- Minimalna udaljenost građevina za intezivni uzgoj od granice građevinskog područja naselja određena je u sljedećoj tablici:

MINIMALNA UDALJENOST GRAĐEVINA ZA INTEZIVNI UZGOJ ŽIVOTINJA (krmača, prasadi, tovnih svinja do 6 mjeseci, mladih svinja od 2 do 6 mjeseci, prasadi do 2 mjeseca te tovnih pilića, nesilica konzumnih jaja, rasplodnih nesilica teških pasmina i rasplodnih nesilica lokalnih pasmina) OD GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Kapacitet građevine izražen u uvjetnim grlima (U_g)	Udaljenost od granice građevinskog područja (m)
50-100	U_g x 2
> 101-300	0,5 (U_g –100)+200
> 301-400	0,5 (U_g –100)+250
> 401-500	0,5 (U_g –100)+300
> 501	min. 500,0

- Građevine za intezivni uzgoj ostalih životinja koje nisu navedene u prethodnoj alineji ovog članka mogu se graditi na granici građevinskog područja naselja ili udaljiti se od nje ovisno o potrebama uzgoja i prostornim uvjetima neovisno o broju uvjetnih grla. [1.4 2.]

(3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa. [1.4 2.]

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [1.4 2.]

(5) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [1.4 2.]

Članak 151.

(1) Na građevnoj čestici na kojoj se grade građevine za intezivni uzgoj životinja mogu se graditi prateći sadržaji: klaonica, hladnjača, skladišta, mješaonica stočne hrane, kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. [1.4 2.]

(2) Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja. [1.4 2.]

(3) Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor. [1.4 2.]

(4) Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja. [1.4 2.]

(5) Prateći sadržaji iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina. [1.4 2.]

(6) Građevine za intezivni uzgoj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice i najmanje 10,0 m od osi pristupne ceste ili puta, a od građevinskog područja naselja stalnog i povremenog stanovanja sukladno članku 150. ove Odluke. [1.4 2.]

(7) Najveća etažna visina građevina iz stavka 1.ovoga članka može biti Po/S+P+K , a iznimno i veća kada to zahtijeva tehnološki proces. [1.4 2.]

(8) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore. [1.4 2.]

Članak 152.

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture. Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na ostalom poljoprivrednom tlu. Iznimno, izgradnja ribnjaka moguća je i na vrijednom obradivom tlu ako se radi o izgradnji u sklopu gospodarskog kompleksa. [1.4 2.]

(2) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5 ha. Ova površina mora se koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe. [1.4 2.]

(3) Ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje definiranog u članku 142. ove Odluke mogu biti i manje površine. [1.4 2.]

(4) Udaljenosti ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5 m. [1.4 2.]

(5) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe na način da se njihova građevinska (bruto) površina dimenzionira sa 12 m² građevine na 1 ha vodne površine ribnjaka. [1.4 2.]

(6) Dozvoljena etažnost tih građevine je prizemlje i potkrovlje. [1.4 2.]

(7) Izgradnja podruma se ne dozvoljava. [1.4 2.]

(8) U građevine iz stavka 5. ovog članka moraju se smjestiti sve namjene potrebne za funkcioniranje ribnjaka. Ove građevine moraju biti minimalno udaljene 3,0 m od svih međa katastarske čestice i minimalno 5,0 m od ruba ribnjaka. [1.4 2.]

(9) Građevinama za potrebe uzgoja ribe smatraju se: spremišta hrane, alata i opreme, prostorije za boravak radnika, garaže i sl. [1.4 2.]

Članak 153.

(1) U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. [1.4 2.]

(2) Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonice, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo. [1.4 2.]

(3) Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje. [1.4 2.]

Članak 154.

U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intezivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 35% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1.000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m². [1.4 2.]

Članak 155.

Maksimalna etažna visina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga u sklopu poljoprivrednog gospodarstva je Po ili S+P+K+Pk. [1.4 2.]

Članak 155a.

(1) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje iz članka 142. ovih Odredbi, mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. [1.4 2.]

(2) Na površinama iz stavka 1. ovog članka moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice. [1.4 2.]

Članak 155b.

(1) Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m² i više. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi od 25 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena. [1.4 2.]

(2) Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m² i više. Poljoprivredna kućica može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja. [1.4 2.]

Članak 155c.

(1) Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više. [1.4 2.]

(2) Vinogradarski podrum iz stavka 1. ovog članka može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukupan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m², a može se povećati za 5 m² na svakih daljnjih započetih 2.000 m² vinograda. Površina podruma nije ograničena. [1.4 2.]

Članak 155d.

(1) Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš. [1.4 2.]

(2) Zgrade moraju imati dvostrešni krov s tradicijskim pokrovom. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik. [1.4 2.]

Članak 155e.

(1) Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama iz članka 155.a., ovih Odredbi. [1.4 2.]

(2) Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m², a može se povećati za 3 m² na svakih daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5,0 m. [1.4 2.]

(3) Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremišta alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. [1.4 2.]

(4) Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja. [1.4 2.]

Članak 155f.

(1) Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama većim od 2 ha. [1.4 2.]

(2) Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom. [1.4 2.]

(3) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane. [1.4 2.]

(4) Pri gradnji nadstrešnice nije dozvoljena upotreba gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. [1.4 2.]

(5) Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6,0 m. [1.4 2.]

Članak 155g.

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na područjima zaštićenih dijelova prirode, na područjima vrijednih dijelova prirode i na osobito vrijednom obradivom tlu (P1). [1.4 2.]

(2) Na vrijednom obradivom tlu (P2) moguće je podizati plastenike i staklenike samo ako kao osnovni resurs koriste isključivo to tlo. Potrebno je ovu vrstu građevina vizualno odvojiti od javne prometne površine i naselja sadnjom visokog zelenila. [1.4 2.]

(3) Maksimalna ukupna visina plastenika i staklenika iznosi 12,0 m. [1.4 2.]

2.3.2.3. Rekreacijske građevine van građevinskog područja

Članak 156.

(1) Rekreacijske građevine koje se grade van građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište, i sl., građevine u funkciji rekreacije. [1.4 2.]

(2) Van građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreacijske građevine. [1.4 2.]

(3) Rekreacijske građevine ne mogu se graditi na osobito vrijednom obradivom tlu (P1). [1.4 2.]

(4) Na kartografskim prikazima br. "1." i "4.D", ucrtana je sportsko-rekreacijska namjena izvan građevinskog područja unutar koje je dozvoljena gradnja športsko-rekreacijskih građevina sukladno Zakonu o prostornom uređenju kao što su: kupališta, pontoni, plutajući objekti, ribnjak, ribičke staze kao i drugih športsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama. [1.4 2.]

2.3.2.4. Građevine za istraživanje i eksploataciju mineralnih sirovina

Članak 157.

(1) Na području Općine nisu utvrđena eksploatacijska i istražna polja mineralnih sirovina.

(2) Istražna polja ne mogu se osnivati na područjima prirode zaštićenim prema posebnom propisu i područjima vrijednog krajobraza.

Članak 158.

U sklopu istražnog polja dozvoljena je gradnja građevina u funkciji istraživanja mineralnih sirovina.

2.3.2.5. Pomoćne građevine van građevinskog područja

Članak 159.

(1) Pomoćne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi van građevinskog područja. [1.4 2.]

(2) Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodnog stavka može biti podrum i prizemlje. [1.4 2.]

2.3.2.6. Prometne i ostale infrastrukturne građevine

Članak 160.

Prometne i ostale infrastrukturne građevine van građevinskog područja grade se sukladno odredbama ove Odluke, izuzev onih odredbi koje se odnose isključivo na gradnju u građevinskom području. [1.4 2.]

Članak 161.

(1) Van granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa. [1.4 2.]

(2) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu. [1.4 2.]

(3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5. [1.4 2.]

(4) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.). [1.4 2.]

(5) Kod postojećih cesta dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevnoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački i servisni, a koeficijent izgrađenosti građevne čestice tim sadržajima ne može biti veći od 0,25. [1.4 2.]

(6) Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel. [1.4 2.]

Članak 162.

Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste. [1.4 2.]

2.3.2.7. Ostale građevine van granica građevinskog područja

Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskih područja

Članak 162.a.

(1) Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskih područja izgrađenih protivno planu, osim onih iz članaka 144. i 147., odredbi ove Odluke, moguća je isključivo u postojećim gabaritima odnosno s njihovim povećanjem do max. 30 cm, u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša i energetske učinkovitosti. Iznimno rekonstrukcija u svrhu usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu može se izvesti i izvan postojećih gabarita. [IGP-1: 13.]

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka, rekonstrukcijom postojećih stambenih građevina izvan građevinskih područja moguće je i povećanje postojeće građevinske (bruto) površine do 25%. [IGP-1: 13.]

Članak 163.

Van granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće bruto razvijene površine do 30,0 m². [1.4.2.]

3. UVJETI SMJEŠTAJA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 164.

Gospodarske djelatnosti su sljedeće:

- poljoprivreda, šumarstvo, lovstvo i ribarstvo,

- eksploatacija mineralnih sirovina,
- industrija,
- graditeljstvo,
- trgovina,
- ugostiteljstvo i turizam,
- promet, telekomunikacije i skladištenje,
- proizvodnja i opskrba strujom, plinom i vodom,
- ostale usluge.

Članak 165.

(1) U naseljima građevine gospodarskih djelatnosti mogu se graditi na građevnoj čestici građevina drugih namjena i na zasebnoj građevnoj čestici.

(2) Građevine gospodarskih djelatnosti unutar građevinskog područja grade se sukladno uvjetima gradnje u građevinskim područjima, utvrđenim odredbama ove Odluke.

Članak 166.

(1) U ovom Planu utvrđeno je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Mala Branjevina" i Gospodarska zona "Lug" te Ugostiteljsko-turistički punkt.

(2) U naselju Čepin utvrđene su:

- Gospodarska zona Čepin (I1),
- Zona gospodarske namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin (G1),
- Gospodarska zona Ovčara (G2),
- Gospodarska namjena (G5).

(3) U naselju Beketinci utvrđene su:

- Zona gospodarske namjene
- Zona gospodarske namjene-poljoprivredne.

Članak 167.

Površine van granica građevinskog područja naselja i ostalih građevinskih područja namjenjuju se djelatnostima poljoprivrede, šumarstva, lovstva, ribarstva, seoskog turizma, eksploataciji mineralnih sirovina, prometu, telekomunikacijama i opskrbi strujom, plinom i vodom, te odvodnji voda, sukladno odredbama ove Odluke i posebnim propisima.

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 168.

U ovome Planu društvenim djelatnostima se smatraju sljedeće djelatnosti:

- uprava,
- socijalna zaštita,
- zdravstvo,
- predškolski odgoj,
- obrazovanje,
- kultura,

- vjerske aktivnosti,
- udruge i sl.

Članak 169.

(1) Planirana mreža javnih i društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a moguće ju je proširivati bez ograničenja. [1.4.1.]

(2) U naseljima na području Općine moraju se za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, osigurati prostori za sljedeće sadržaje:

- ispostave organa državne uprave
- županijska izvršna tijela
- grad./općinska izvršna tijela

- srednje škole
- osnovne škole

- kinematograf
- radio
- knjižnice
- dom kulture

ČEPIN

- dom zdravlja
- ljekarna
- veterinarska ambulanta

- podružnica centra za socijalnu skrb
- dječji vrtići i jaslice
- dom za djecu
- dom za odrasle

- financijsko posredovanje
- pošta [1.4.1.]

(3) Za vjerske građevine, udruge i sl. prostor će se osigurati sukladno potrebama. [1.4.1.]

Članak 170.

Za potrebe društvenih djelatnosti koristit će se postojeće građevine ili graditi nove u građevinskim područjima naselja, sukladno uvjetima utvrđenim u odredbama ove Odluke. [1.4.1.]

5. UVJETI UTVRĐIVANJA KORIDORA ILI TRASA I POVRŠINA PROMETNIH I DRUGIH INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

Članak 171.

Trase novih prometnih i infrastrukturnih građevina prikazane su na kartografskim prikazima u mj. 1:25.000, te u kartografskim prikazima građevinskih područja u mj. 1:5.000, a osnovni uvjeti utvrđivanja koridora i površina definirani su u članku 6. i 7. ove Odluke.

Članak 172.

(1) Prilikom gradnje novih infrastrukturnih vodova nižih razina, koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovoga Plana, potrebno je težiti njihovom objedinjavanju u infrastrukturne koridore. [1.4.1.]

(2) Do izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" i "Ritić" te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja moguća je gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture, elektroničkih komunikacija i one koja nije ucrtana na kartografskim prikazima Plana. Položaj tih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. Nove vodove infrastrukture treba planirati izvan kolnika javne ili nerazvrstane ceste. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati unutar površine kolnika uz suglasnost i posebne uvjete javnopravnog tijela. [1.4.1.]

Članak 173.

(1) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u površine javne namjene. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup. [1.4.1.]

(2) Ostale površine iz prethodnog stavka su:

- u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevnog pravca,
- van građevinskog područja – neizgrađeni površine. [1.4.1.]

Članak 174.

Postojeće prometne i infrastrukturne građevine, koje se u ovome Planu uklanjaju ili zamjenjuju novima, mogu se održavati i rekonstruirati na postojećoj trasi do izgradnje nove mreže. [1.4.1.]

5.1. PROMETNI SUSTAV

Članak 175.

(1) Planom se omogućuje građenje i uređenje javnih i nerazvrstanih cesta, građevina za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, građevina za opskrbu vozila i pružanje usluga sudionicima u prometu, parkirališta i garaža, mreže biciklističkih i pješačkih staza, trgova, kolno-pješačkih površina i sl. [2.1.1.]

(2) Kategorija svih javnih cesta na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva, bez izmjene i dopune ovog Plana. [2.1.1.]

(3) Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu cestu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje sukladno novoj kategoriji ceste. [2.1.1.]

(4) Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ceste-ulice u građevinskim područjima koje temeljem Zakona nisu proglašene kao javne ceste, poljski i šumski putevi, te druge nerazvrstane prometne površine na kojima se odvija promet. [2.1.1.]

(5) Građenje i rekonstrukcija postojećih trasa javnih i nerazvrstanih cesta moguća je na svim trasama gdje se za to ukaže potreba definirana programom nadležne ustanove za gospodarenje određenom kategorijom cestovne mreže, a na temelju projektne dokumentacije. [2.1.1.]

(6) Nerazvrstane ceste u građevinskom području mogu biti uređene kao ulice s odvojenim cestovnim i pješačkim prometom, kolno-pješačke ulice, pješačke ulice i površine i slično. [2.1.1.]

(7) Rekonstrukcija prometno-tehničkih elemenata (horizontalnih i vertikalnih) postojeće trase javne i nerazvrstane ceste ne smatra se promjenom trase i ne mora biti naznačena u ovom Planu. [2.1.1.]

(8) Sve prometne površine trebaju biti izvedene sukladno posebnom propisu o sprječavanju stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, tako da na njima nema zapreke za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. [2.1.1.]

(9) Na mjestima priključenja poljskih puteva na javne i nerazvrstane ceste sa suvremenim kolničkim zastorom obvezan je izrada asfaltnog otresišta u ukupnoj širini poljskog puta, odnosno minimalne širine 3,0 m te u duljini od minimalno 50,0 m. [2.1.1.]

(10) U zoni raskrižja i prilaza na javne i nerazvrstane ceste nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa. [2.1.1.]

(11) Za potrebe javnog autobusnog prometa uz trase javnih i nerazvrstanih cesta moguće je graditi autobusna stajališta s pratećom opremom. [2.1.1.]

(12) Dimenzije i smještaj autobusnih stajališta definirat će se projektnom dokumentacijom, a u skladu s posebnim propisima. [2.1.1.]

Ulični koridori

Članak 176.

Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih 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. U postojećim uličnim koridorima u kojima to dozvoljavaju prometni i drugi uvjeti mogu se formirati građevne čestice za tržnice na malo te graditi tržnice na malo sukladno članku 117., odredbi ove Odluke. [2.1.1.]

Članak 177.

Svi ulični koridori u građevinskom području na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav. [2.1.1.] [1.3.2. i., ii., iii.]

Članak 178.

Za nove ulične koridore u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati širinu:

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta,
- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta,
- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta,
- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaze nerazvrstane ceste čija je dužna preko 180,0 m. [2.1.1.]

Članak 179.

U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 250,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih: [2.1.1.]

MINIMALNA ŠIRINA ULIČNIH KORIDORA ZA KOLNI PROMET,

DUŽINE PREKO 250,0 m

KATEGORIJA CESTE U ULIČNOM KORIDORU	Minimalna širina uličnog koridora (m)	
	Otvoreni sustav oborinske odvodnje	Zatvoreni sustav oborinske odvodnje
Državna	20,0	18,0
Županijska	18,0	14,0
Lokalna cesta	18,0	14,0
Nerazvrstane ceste	16,0	12,0

[2.1.1.]

Članak 180.

(1) Za nove ulične koridore čija dužina je manja ili jednaka 250,0 m širina uličnog koridora ne može biti manja od:

MINIMALNA ŠIRINA ULIČNIH KORIDORA ZA KOLNI PROMET,

DUŽINE ILI JEDNAKE 250,0 m

SMJER KOLNOG PROMETA	Minimalna širina uličnog koridora (m)	
	Otvoreni sustav oborinske odvodnje	Zatvoreni sustav oborinske odvodnje
Dvosmjerni promet	14,0	10,0
Jednosmjerni promet	10,0	8,0

[2.1.1.]

(2) Ulice dužine manje ili jednake 250,0 m mogu biti i slijepe. [2.1.1.]

Članak 181.

(1) U dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Čepin koji je prikazan na kartografskim prikazima "4.B1" i "4.B2" ucrtani su planirani ulični koridori (širina i položaj planiranog uličnog koridora je orijentacijska te su moguća manja odstupanja od trase i širine koja će se definirati projektnom dokumentacijom). [2.1.1.]

(2) Širine uličnih koridora definirane u člancima 178.-180. ove Odluke ne odnose se na postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području. [2.1.1.]

(3) Izgradnja je moguća uz sve postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području, a za koje nisu naznačeni planirani koridori iz stavka 1. ove točke, odnosno za to područje nije izrađen prostorni plan, uz uvjet da je širina postojećeg uličnog koridora ili puta veća ili jednaka 5,0 m sukladno odredbama ove Odluke. Uz ulični koridor ili put širine 5,0-8,0 m, ulična ograda postavlja na udaljenosti minimalno 3,0 m. U okviru prostora između uličnog koridora i ulične ograde nije moguća nikakva izgradnja osim prometnih površina i infrastrukture. [2.1.1.]

(4) Širine koridora na neuređenom i neizgrađenom građevinskom području definirat će se u okviru prostornih planova koji su propisani za navedena područja. [2.1.1.]

Kolnik

Članak 182.

(1) Širina kolnika za dvosmjeran promet javne ceste izvan građevinskog područja definirana je posebnim propisom (Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi

elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN, br. 110/01) i uvjetima nadležne ustanove za gospodarenje javnom cestom. [2.1.1.]

(2) Širina kolnika za dvosmjeran promet javne ceste unutar građevinskog područja mora pratiti širinu kolnika definiranu izvan građevinskog područja. [2.1.1.]

(3) Iznimno, zbog prostornih ograničenja i sl. širine kolnika mogu biti i drugačije, što se mora obrazložiti u okviru projektne dokumentacije. [2.1.1.]

(4) Širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta izvan i unutar građevinskih područja treba biti 5,50 m, a minimalna širina je 4,5 m uz ograničenje brzine i sl., što mora biti definirano u okviru projektne dokumentacije. [2.1.1.]

(5) Iznimno, u slučaju prostornih ograničenja, malog prometa i sl., širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta može biti i manja od 4,5 m, ali ne manja od 3,0 m uz obvezu izgradnje mimoilaznica na rasteru koji će se definirati projektnom dokumentacijom ili uz obvezu izgradnje bankine od kamenog materijala odgovarajuće nosivosti i minimalne širine 1,0 m s obje strane kolnika. [2.1.1.]

Parkirališta

Članak 183.

(1) U svim naseljima općine mora se uz sve stambene građevine, građevine javne i društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalni broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

MINIMALNI BROJ PARKIRALIŠNIH MJESTA

Namjena građevina	Jedinica	Broj parkirališnih mjesta
Obiteljske stambene građevine	1 stan	1,0
Višestambene građevine	1 stan	1,2
Trgovački (maloprodaja)	40 m² građevinske bruto površine	1,0
Robne kuće, trgovački centri	60 m² građevinske bruto površine	1,0
Tržnice na malo	40 m² građevinske bruto površine	1,0
Poslovne zgrade, uredi, agencije	200 m² građevinske bruto površine	1,0
Proizvodne građevine	1 parkirališno mjesto po zaposlenom ili 2 parkirališna mjesta na 1000,0 m² građevinske brutto površine	primjenjuje se kriteriji po kojem treba više parkirališnih mjesta
Skladišta	1000,0 m² građevinske bruto površine	0,5
Servisi i obrt	100 m² građevinske bruto površine	1,0
Ugostiteljstvo	30 m² građevinske bruto površine	1,0
Osnovne škole i vrtići	1 učionica/grupa	1,0
Zdravstveni objekti	40 m² građevinske bruto površine	1,0
Vjerske građevine	60 m² građevinske bruto površine	1,0

Građevine mješovite namjene	-	Σ parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine
Sve ostale namjene koje nisu navedene u tablici	120 m² građevinske bruto površine	1,0

[2.1.1.]

(2) Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine i hotele, motele, pansione i sl., utvrđuje se prema posebnom propisu. [2.1.1.]

Članak 184.

U okviru parkirališta i garaža potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu. [2.1.1.]

Članak 185.

Sukladno namjeni građevine izgradnja parkirališta se mora riješiti na sljedeći način:

- obiteljske stambene građevine
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice.
- višestambene građevine
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine
- poslovne građevine (trgovačke i ugostiteljsko-turističke i poslovne zgrade, uredi, agencije, servisi i obrt)
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine,
- PPUT građevine u Gospodarskoj zoni „Ovčara“
  - na vlastitoj građevnoj čestici,
  - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice,
  - na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine,
  - iznimno, ukoliko se potreba za parkirališnim mjestima ne može riješiti sukladno navedenom u prethodnim alinejama, moguća je gradnja zasebnog parkirališta na drugoj građevnoj čestici samo za potrebe građevine koja se gradi, a udaljenom do max. 100,0 m od građevine, u kojem slučaju gradnja parkirališta mora biti sastavni dio akta za građenje osnovne građevine, a na čestici na kojoj se gradi parkiralište mora se uknjižiti pravo služnosti korištenja parkirališta za korist osnovne građevine prije ishođenja akta za građenje.
- robne kuće i trgovački centri
  - na vlastitoj građevnoj čestici,

• proizvodne građevine i skladišta	- na vlastitoj građevnoj čestici - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice, - na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine,
• javne i društvene , športsko-rekreacijske i vjerske građevine	- na vlastitoj građevnoj čestici, - u uličnom koridoru u širini regulacijske linije građevne čestice, - na javnom parkiralištu udaljenom do max. 200,0 m od građevine,
• građevine mješovite namjene	- sukladno načinu rješavanja izgradnje parkirališta za osnovnu namjenu.

[2.1.1.]

Članak 186.

(1) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz članka 185. ove Odluke podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina. [2.1.1.]

(2) Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a minimalna širina pješačkog prolaza definirana je posebnim propisima. [2.1.1.]

(3) Pod pojmom "parkiralište" podrazumijeva se parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće. [2.1.1.]

(4) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina. [2.1.1.]

(5) Pod pojmom „udaljenom do max.“ podrazumijeva se udaljenost između najbliže točke građevine i najbližeg parkirališnog mjesta koje se gradi za potrebe građevine i koja može biti manja ili jednaka navedenoj maksimalnoj udaljenosti. [2.1.1.]

Članak 187.

(1) Način rješavanja izgradnje parkirališta utvrđen u ovom članku, obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu. [2.1.1.]

(2) Osim naznačenih površina za parkiranje u kartografskom prikazu broj "4.B1" i "4.B2" parkirališni prostori mogu se graditi i u okviru drugih namjena u skladu s Odredbama ove Odluke i Zakona, a temeljem projektne dokumentacije.

Pješačke i biciklističke staze

Članak 188.

Osim naznačenih planiranih pješačkih staza i prolaza te planiranih kolno-pješačkih površina na kartografskom prikazu br. "4.B1" i "4.B2", pješačke staze i površine, prolazi, poučne staze, kolno-pješačke površine i sl. mogu se graditi na cijelom prostoru Općine unutar ili izvan građevinskih područja, temeljem projektne dokumentacije. [2.1.1.]

Članak 189.

(1) Pješačke staze i površine mogu se graditi u okviru uličnih koridora ili kao samostalne trase i površine. [2.1.1.]

(2) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, a minimalna širina definirana je standardom i posebnim propisima. [2.1.1.]

(3) Pješačke staze u uličnim koridorima odvojeno od kolnika i po mogućnosti od kolnika odvojene zelenim zaštitnim pojasom. Iznimno u slučaju prostornih ograničenja mogu se graditi i uz kolnik. [2.1.1.]

Članak 190.

(1) Planom su na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena prostora i promet" prikazane značajnije trase biciklističkih staza. [2.1.1.]

(2) Osim naznačenih značajnijih trasa biciklističkih staza mogu se graditi i druge trase biciklističkih staza na području cijele Općine. [2.1.1.]

(3) Biciklističke staze mogu se graditi kao: samostalno vođene biciklističke staze, biciklističke staze u poprečnom presjeku ceste-ulice odvojene od kolnika ili biciklističke trake u poprečnom presjeku kao prometnom signalizacijom odvojeni dio kolnika. [2.1.1.]

(4) Točan položaj trase biciklističke staze u prostoru definirat će se projektnom dokumentacijom, sukladno Zakonu i propisima te Odredbama ove Odluke. [2.1.1.]

(5) Uz biciklističke staze ili trake mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim elementima urbane opreme za parkiranje bicikala, nadstrešnice kao i druge urbane opreme (klupe, koševi za smeće i dr.). [2.1.1.]

Postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom

Članak 191.

(1) U dijelu građevinskog područja gdje građevinska čestica planirane postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom graniči s građevinskom česticom obiteljske stambene namjene, građevnom česticom višestambene građevine ili građevnom česticom javne i društvene namjene, mogu se graditi male postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 1500 tona. [2.1.1.]

(2) Građevna čestica na kojoj se gradi mala postaja iz prvog stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 25,0 m, a dubinu od min. 35,0 m. [2.1.1.]

(3) U ostalim slučajevima, osim u slučaju kada se građevinska čestica postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nalazi u gospodarskoj zoni, mogu se graditi male postaje iz prvog stavka i srednje postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 2500 tona. [2.1.1.]

(4) Građevna čestica na kojoj se gradi srednja postaja iz trećeg stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 30,0 m, a dubinu od min. 60,0 m. [2.1.1.]

(5) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi male, srednje i velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom. Velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nemaju ograničenja u kapacitetu, kao ni u veličini parcele. [2.1.1.]

Autocesta

Članak 192.

(1) Prilazi na planiranu autocestu u koridoru Vc i trasu planirane brze ceste u koridoru državne ceste D2 moraju se izvesti kao denivelirani i orijentacijski su naznačeni u ovom Planu. [2.1.1.]

(2) U prvoj fazi moguće je trasu planirane autoceste, odnosno brze ceste, ovisno koja se prva realizira, spojiti privremeno na trasu postojeće županijske ceste Ž 4105. [2.1.1.]

(3) Prijelazi lokalnih nerazvrstanih puteva preko trasa planirane autoceste i brze ceste moraju biti denivelirani, a njihova lokacija definirat će se projektnom dokumentacijom. [2.1.1.]

(4) Uz trasu autoceste A5 potrebno je osigurati zaštitni pojas autoceste u skladu s posebnim propisom. Za svaki zahvat koji se planira unutar zaštitnog pojasa autoceste potrebno je dobiti suglasnost i uvjete Hrvatskih autocesta d.o.o. [2.1.1.]

Željeznički promet

Članak 193.

(1) U ovome Planu planira se rekonstrukcija i modernizacija ostale željezničke pruge za međunarodni promet M302. [2.1.2.]

(2) Planom je predviđen i alternativni koridor ostale željezničke pruge za međunarodni promet u zoni naselja Čepin. [2.1.2.]

(3) Na križanju željezničke pruge i ceste ili puta obvezno je osigurati kolni prijelaz, sukladno posebnom propisu, a do tada moguća su i prelazna rješenja. [2.1.2.]

(4) Planiranu trasu industrijskog kolosijeka moguće je produžiti do lokacije tvornice ulja uz koridor industrijske ceste, a na temelju projektne dokumentacije. [2.1.2.]

Zračni promet

Članak 194.

U zoni prilazne ravnine poljoprivrednom letjelištu dozvoljena je izgradnja uz uvjete nadležnog ministarstva. [2.1.5.]

5.2. POŠTANSKI SUSTAV

Članak 195.

(1) Razvoj poštanske djelatnosti koji se odnosi na izgradnju novog PU i modernizaciju poslovnog prostora i opreme postojećeg PU usmjeren je na građevinsko područje naselja, te se ovim Planom i detaljnim planovima uređenja moraju osigurati prostorne pretpostavke za nesmetani razvoj.

(2) Razvoj poštanske djelatnosti odnositi će se i na adaptacije i održavanje poslovnih prostora, te eventualno uređenje eksterijera (pristup, pločnik, parkirališna mjesta i sl.).

5.3. ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE

Članak 196.

(1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja, u skladu s posebnim propisima. [2.2.1]

(2) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova izvan građevinskih područja potrebno je koristiti postojeće prometne infrastrukturne koridore radi objedinjavanja istih u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanja novih površina. Iznimno, samo radi bitnog

skraćivanja trase, trasa planiranog voda može se planirati i izvan prometnih koridora vodeći računa o pravu vlasništva. [2.2.1]

(3) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova i povezane opreme (razdjelni ormari i sl.) unutar građevinskih područja iste u pravilu graditi podzemno i/ili nadzemno unutar javnih površina, u zoni pješačke staze ili zelenih površina. [2.2.1]

(4) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je rekonstruirati ili dograditi (proširiti) radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija, odnosno potreba novih operatora. [2.2.1]

(5) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema bez korištenja vodova prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima. [2.2.1]

(6) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao štapni visine do 30m ili kao rešetkasti antenski stupovi. [2.2.1]

Članak 197.

(1) Raspored elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je na kartografskom prikazu broj 1.A na sljedeći način:

- postojeći antenski stupovi, simbolom na lokaciji,

- područjem za smještaj rešetkastog antenskog stupa. [2.2.1]

(2) Unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa uvjetuje se gradnja samo jednog novog rešetkastog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. [2.2.1]

(3) Ukoliko je unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa već izgrađen rešetkasti antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog rešetkastog antenskog stupa za ostale operatore/operatora. [2.2.1]

(4) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati. [2.2.1]

(5) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju. [2.2.1]

Članak 198.

Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 10 kV, 35 kV, 110 kV i više. [2.2.1]

Članak 199.

Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishođenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima. [2.2.1]

5.4. ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Članak 200.

(1) Razvoj elektroenergetskog sustava na području Općine planira se gradnjom sljedećih građevina:

a) Prijenos

- građevine od važnosti za Državu i Županiju iz članka 16. ove Odluke,

b) Distribucija

- izgradnja kabelskih dalekovoda 10(20) kV za napajanje i međusobnog povezivanja postojećih i planiranih trafostanica unutar građevinskih područja,
- demontiranje postojećih nadzemnih 10(20) kV dalekovoda unutar građevinskih područja i kontaktnih zona s građevinskim područjima,
- zamjena pojedinih transformatora s transformatorima veće instalirane snage u skladu sa stvarnim potrebama,
- izgradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda u skladu s procesom urbanizacija i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trase novih dalekovoda,
- postupni prelazak s 10 kV infrastrukture na 20 kV infrastrukturu,
- rekonstrukcija i dogradnja niskonaponske 0,4 kV mreže. [2.3.2.]

(2) Trase i lokacije planiranih elektroenergetskih građevina državnog i županijskog značaja označene su na kartografskom prikazu br. 2.A. "Energetski sustav- Elektroenergetika i Plinoopskrba". [2.3.2.]

(3) Ostale trafostanice i vodovi rekonstruirat će se i graditi sukladno gospodarskom razvoju i procesu urbanizacije naselja na područje Općine. [2.3.2.]

(4) Nove trafostanice 10(20) kV predviđene su kao samostojeće građevine. [2.3.2.]

Članak 201.

Prilikom određivanja trase nadzemnih dalekovoda koji nisu naznačeni u kartografskom prikazu moraju se poštivati sljedeći uvjeti:

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa,
- prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji,
- položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta,
- izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta,
- trasu dalekovoda položiti na način da se na najvećoj moguću mjeru smanji mortalitet ptica. [2.3.2.]

Članak 202.

(1) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalazi u građevinskom području naselja moraju se postupno zamijeniti kabelskim. [2.3.2.]

(2) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju. [2.3.2.]

Članak 203.

Ne dozvoljava se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže. [2.3.2.]

Članak 204.

(1) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na Kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjena površina i promet". [2.3.2.]

(2) Korištenje zemljišta i gradnja u koridorima elektroenergetskih građevina vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku. [2.3.2.]

Članak 205.

(1) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima. [2.3.2.]

(2) U ovome Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih vodova kabelskim vodovima. [2.3.2.]

Članak 206.

(1) Razvoj niskonaponske mreže na području Općine Čepin koja obuhvaća naselja Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, Beketinci i Livanu odvijati će se u skladu s planiranim potrebama operatora distribucijskog sustava i u skladu sa zahtjevima kupaca. [2.3.2.]

(2) Niskonaponska mreža izvodit će se kabelskim vodovima (sistemom ulaz-izlaz ili postavljanje razvodnih ormara u površinu javne namjene), ali se ne isključuje niti zračna mreža na stupovima kao tehničko-prijelazno rješenje. [2.3.2.]

(3) Postupno će se provoditi izmještanje srednjenaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene što će rezultirati i izmještanjem niskonaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene. Trase niskonaponske EE infrastrukture smjestit će se u površinu javne namjene gdje god je to moguće radi lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo. [2.3.2.]

(4) Planom je omogućeno i skupno vođenje niskonaponskih EE kablova s kablovima javne rasvjete nadzemnim putem, koristeći zajedničke stupove kao prijelazno rješenje. [2.3.2.]

Članak 207.

Javna rasvjeta se vodi podzemnim kablovima ili nadzemnim kablovima osim u dijelu naselja Čepin gdje je obavezno podzemno vođenje. Ova zona obuhvaća ulice Osječka, Kralja Zvonimira, Kralja Tomislava, Kalnička te Vukovarska od k.č.br. 2516 do 109/1 (ambulante) i/ili od 2517/1 do 1995. [2.3.2.]

Članak 208.

Kabeli niskonaponske elektroenergetske mreže i javne rasvjete grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom. [2.3.2.].

Članak 209.

Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine. Ne dozvoljava se gradnja trafostanica u uličnom profilu. [2.3.2.]

5.4.1. OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE

Članak 209a.

(1) Na prostoru Općine Čepin, postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, vjetar, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja,

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene (Gospodarska zona "Mala Branjevina i Gospodarska zona "Lug"),

- unutar građevinskog područja naselja:

  - u zonama gospodarske namjene navedenim u članku 83a. ovih Odredbi,

  - izvan zona gospodarske namjena samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni. [1.4.4.]

(2) Ukoliko se iskaže interes za takvu gradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti. [1.4.4.]

(3) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom. [1.4.4.]

(4) Izvan građevinskog područja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije mogu se graditi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje. [1.4.4.]

(5) Kada se postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije grade izvan granica građevinskih područja mogu se graditi pod uvjetom da građevna čestica bude udaljena minimalno 100,0 m od granica građevinskog područja naselja, kao i minimalno 100,0 m od ruba zemljišnog pojasa državne ili županijske ceste, odnosno željeznice, ili planskog koridora ceste, odnosno željeznice. [1.4.4.]

(6) Sunčane elektrane kao građevine osnovne namjene na neizgrađenoj građevnoj čestici moguće je graditi izvan građevinskih područja samo pod uvjetom ako je površina koju zauzimaju sunčani paneli manja od 1,0 ha, a zemljište lošije kvalitete (P3-ostala obradiva tla ili PŠ-ostalo poljoprivredno tlo) odnosno na površinama utvrđenim Zakonom. [1.4.4.]

Članak 209b.

(1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja gospodarske namjene i unutar građevinskog područja naselja moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, osim sunčeve energije. [1.4.4.]

(2) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni, pod sljedećim uvjetima:

- da udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 3,0 m, od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih dijelova građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice,

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7. [1.4.4.]

(3) Unutar građevinskog područja naselja, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- u zonama gospodarske namjene kao građevina osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateća građevina osnovnoj namjeni pod uvjetom da:

  - udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m,

- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7,
- minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice, [1.4.4.]

- na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine pod uvjetom:
  - da ima izgrađenu ili se planira gradnja osim stambene građevine i građevina za smještaj životinja ako postrojenje kao jedan od resursa koristi organski otpad iz te građevine,
  - da je udaljenost građevine postrojenja od regulacijske linije minimalno 30,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 1,0 m. [1.4.4.]

Članak 209c.

(1) Osnovna namjena sunčane elektrane je proizvodnja električne energije. Pod sunčanim elektranama podrazumijeva se cjelina sastavljena od sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela, trafostanice (po potrebi), pripadajuće elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina u funkciji sunčane elektrane (spremišta, radionice i sl.), a mogu se graditi na površinama iz članka 209a.. [1.4.4.]

(2) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste energiju sunca, odnosno sunčane elektrane mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja:
  - u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje,
  - na zemljištu lošije kvalitete (P3-ostala obradiva tla ili PŠ-ostalo poljoprivredno tlo),
  - na ostalim površina određenim Zakonom,
- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene,
- unutar građevinskog područja naselja:
  - u zonama gospodarske namjene
  - na ostalim namjenama samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni. [1.4.4.]

(3) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja gospodarske namjene i u zonama gospodarske namjene unutar građevinskog područja naselja, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m, od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice),
- čestica mora biti ograđena. [1.4.4.]

(4) U zoni gospodarske namjene (I) unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) kao i pratećih građevina u funkciji sunčane elektrane od regulacijske linije iznosi najmanje 1,0 m, kao i od dvorišnih međa, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice,
- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice),
- čestica mora biti ograđena,
- sunčana elektrana može se izvoditi i etapno,
- prateće građevine izvode se kao prizemne ili izuzetno prizemlje i kat, visine do 7 metara (mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca),
- ako se grade prateće građevine u funkciji sunčane elektrane potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto unutar građevne čestice sunčane elektrane. [1.4.4.]

U svrhu preuzimanja proizvedene električne energije s lokacija sunčanih elektrana u postojeći distribucijski elektroenergetski sustav Republike Hrvatske predviđena je izgradnja novih srednjenaponskih postrojenja 10 kV, 20 kV i 35 kV (susretna postrojenja, rasklopne stanice), transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV, TS 35 /10(20) kV i pripadajućih vodova 10(20) kV i 35 kV te rekonstrukcija i prilagodba postojećih transformatorskih stanica i vodova. Omogućeno je i preoblikovanje postojećih vodova 10 kV, 20 kV i 35 kV u vodove 20 kV, 35 kV, 2x20 kV i 2x 35 kV kroz rekonstrukciju ili izgradnju novih po postojećim trasama radi povećanja prijenosne moći. [1.4.4.]

(5) Unutar građevinskog područja naselja na svim građevnim česticama (neovisno o namjeni), a koje nisu u zoni gospodarske namjene moguća je izgradnja sunčanih elektrana samo kao pratećih građevina osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanihh kolektora i/ili fotonaponskih panela koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije od regulacijske linije iznosi najmanje 6,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m,
- da svojom gradnjom ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice osnovne namjene. [1.4.4.]

(6) Sunčane elektrane mogu se postavljati na pročelja i krovove građevina koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u svim izdvojenim građevinskih područjima izvan naselja te izvan građevinskih područja. Postavljanje sunčanih elektrana na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno. [1.4.4.]

(7) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja na površinama javne namjene mogu se postavljati (graditi) sunčane elektrane:

- za građevine u funkciji prometa i komunalne infrastrukture,
- za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene. [1.4.4.]

5.5. NAFTOVODI I PLINOVODI

Članak 210.

Planirani plinovodi na području Općine su:

- magistralni plinovod Osijek-Vukovar,
- glavni distribucijski plinovod,
- nove mjesne plinovodne mreže za neplinoficirana naselja,
- dogradnja mjesnih plinovoda mreža u već plinoficiranim naseljima Općine u skladu s porastom potreba. [2.3.1.]

Članak 211.

Trase postojećih i planiranih plinovoda prikazane su na kartografskom prikazu br. 2.A "Energetski sustav-Elektroenergetika i Plinoopskrba". [2.3.1.]

Članak 212.

Za planirani magistralni plinovod Osijek-Vukovar utvrđen je koridor od 1.000 m unutar kojega je moguće detaljnije određivanje trase, osim na dijelu između naselja Čepin i Livana gdje je koridor smanjen na 200,0 m i prikazan na kartografskom prikazu "4.E Građevinsko područje naselja Livana i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Livana". [2.3.1.]

Članak 213.

Po realizaciji magistralnog plinovoda uspostavlja se zaštitni koridor ovog cjevovoda u širini 60,0 m (po 30,0 m lijevo i desno od osi plinovoda) u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. [2.3.1.]

Članak 214.

(1) Razvoj distribucijske plinoopskrbne mreže u građevinskim područjima potrebno je usklađivati s razvojem područja na način da zadovolje sve planirane potrebe za plinom svih korisnika. [2.3.1.]

(2) Distribucijska mreža je srednjetlačna (P=1-3 bar). [2.3.1.]

Članak 215.

Distribucijski plinovodi se u građevinskim područjima polažu u pravilu u javnim površinama, po potrebi s obje strane ulica. Na kartografskom prikazu su od mjesnih plinovoda prikazani samo važniji, a izgradnja ostalih mjesnih plinovoda pratiti će proces urbanizacije i razvoj gospodarstva. [2.3.1.]

Članak 215a.

(1) Minimalna udaljenost distributivnih plinovoda od ostalih instalacija u horizontalnom odmjeravanju iznosi 1,00 m. [2.3.1.]

(2) Iznad plinovoda u širini od 2,0 m lijevo i desno nije dozvoljena sadnja grmolikog raslinja i drveća. [2.3.1.]

5.6. VODOOPSKRBA

Članak 216.

Rješenje vodoopskrbe Općine planira se uspostavom cjelovitog sustava s napajanjem iz postojećih izvorišta, te povezivanjem na okolne vodoopskrbne sustave izgradnjom planiranih magistralnih cjevovoda. [2.4.1.]

Članak 217.

Izvorišta vode moraju se zaštititi od mogućih zagađivanja, sukladno mjerama sanitarne zaštite utvrđenim na temelju posebnog propisa. [2.4.1.]

Članak 218.

Vodoopskrbni vodovi polažu se u površinama javne namjene. [2.4.1.]

Članak 219.

Ako se vodoopskrbni sustav rješava etapno, mora se dimenzionirati i izvoditi kao dio cjelovitog rješenja. [2.4.1.]

Članak 220.

U svakoj točki vodoopskrbnog sustava moraju biti zadovoljeni protupožarni zahtjevi u pogledu količine vode i raspoloživog tlaka, sukladno posebnom propisu. [2.4.1.]

5.7. ODVODNJA

Članak 221.

U ovome Planu odvodnja otpadnih voda riješena je na sljedeći način:

- za sva naselja Općine priključenjem na sustav odvodnje Grada Osijeka.
- Alternativno je moguće i drugačije rješavanje zbrinjavanja otpadnih voda pojedinog naselja ili grupe naselja uz uvjet da se pronađe odgovarajući prijemnik za prihvat otpadnih voda te ukoliko se na temelju više kriterijalne analize takova rješenja dokažu kao isplativija. [2.4.2]

  Prijemnu moć prijemnika je potrebno utvrditi i dokazati kroz izradu odgovarajuće projektne dokumentacije sustava odvodnje i pročišćavanja, a sve prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. [2.4.2]

Članak 222.

Prioritet u realizaciji sustava odvodnje na području Općine imaju naselja u osjetljivim područjima (zone sanitarne zaštite crpilišta). [2.4.2]

Članak 223.

(1) U naseljima je planirana gradnja razdjelnog sustava.

(2) Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima. Postoji i mogućnost kombinacije razdjelnog i mješovitog sustava odnosno gradnje zatvorenog sustava oborinske odvodnje, ako se za to ukaže potreba. [2.4.2]

Članak 224.

Sustavi odvodnje mogu se graditi etapno, a etape realizacije moraju biti usklađene s krajnjim rješenjem. [2.4.2]

Članak 225.

Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u odvodni sustav, moraju se prije upuštanja pročistiti uređajem za prethodno čišćenje otpadnih voda. [2.4.2]

Članak 226.

Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u recipijente ili tlo moraju se prije ispuštanja pročistiti uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. [2.4.2]

Članak 226a.

Farme, industrijska postrojenja te ostali pojedinačni zagađivači, ukoliko se ne mogu priključiti na sustav javne odvodnje moraju svoje vode rješavati na način utvrđen prethodnim člankom ove Odluke, te sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda. [2.4.2]

Članak 227.

(1) 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. [2.4.2]

(2) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m³/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame. [2.4.2]

Članak 228.

Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici, moraju se, sukladno Zakonskoj regulativi, odnosno sukladno Odluci o priključenju, priključiti na odvodni sustav, najkasnije u roku od 1 godine od dana obavijesti isporučitelja vodne usluge o mogućnosti priključenja. [2.4.2]

Članak 229.

Brisano.

5.8. VODOTOCI, VODE I MELIORACIJSKA ODVODNJA

Članak 230.

Brisano.

Članak 231.

(1) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidro-melioracijskih i drugih građevina i održavanja vodnog režima, područja uz melioracijske kanale, nasipe i inundacijski pojas, moraju se koristiti sukladno posebnom propisu. [2.4.4]

(2) Nasipi su označeni na kartografskom prikazu u mj. 1:25.000, a inundacijska područja su područja uz vodotok Vuka te kanale Poganovačko-Kravički, Bobotski i Crni Fok, koja se detaljno utvrđuju sukladno posebnom propisu. [2.4.3]

Članak 232.

U ovome Planu površinama za navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine. [2.4.1]

6. MJERE ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

6.1. KRAJOBRAZNE VRIJEDNOSTI I ZAŠTIĆENE PRIRODNE VRIJEDNOSTI

Članak 233.

(1) Ovim Planom utvrđeno je vrijedno krajobrazno područje u zapadnom dijelu Općine, koje je prikazano na odgovarajućem kartografskom prikazu. [3.1.3.]

(2) Vrijedno krajobrazno područje iz prethodnog stavka ne predlaže se za zaštitu po posebnom propisu nego se štiti odredbama ove Odluke. [3.1.3.]

Članak 234.

(1) Na području vrijednog krajobraza nije dozvoljeno sljedeće:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema odredbama ove Odluke mogu graditi izvan građevinskog područja,
- uklanjanje živica i šumaraka,
- gradnja baznih postaja (antenskih stupova). [3.1.3.]

(2) Na šumom obraslim područjima osobito vrijednog krajobraza predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno. [3.1.3.]

(3) Na području Općine utvrđeni su ugroženi i rijetki tipovi staništa (poplavne šume vrba/topola, mješovite hrastovo-grabove šume i čiste grabove šume) za koje je potrebno provoditi mjere očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova u svrhu očuvanja šuma na način da se spriječi širenje nove izgradnje i promjene vodnog režima različitim vodno-gospodarskim zahvatima koji bi ugrozili opstanak tih staništa, a sve u skladu s posebnim propisom. [3.1.1.]

(4) Na području Općine nalazi se područje koje uživa zaštitu temeljem odredbi Zakona o zaštiti prirode -spomenik parkovne arhitekture u Čepinu. [3.1.1.]

(5) Na području zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji parka. [3.1.1.]

(6) Na prostoru zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnom propisu i odredbama ove Odluke. [3.1.1.]

(7) Ovim Planom se ne predviđaju za zaštitu nova područja u smislu Zakona o zaštiti prirode. [3.1.1.]

Članak 234.a.

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja ekološke mreže, sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže ("Narodne novine", br. 109/07). [3.1.4.]

(2) Sukladno odredbi članka 124. stavak 1. Zakona o zaštiti prirode ("Narodne novine" br. 70/05 i 139/08) Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode utvrđuje sljedeće planske smjernice:

- potrebno je štititi područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te zabraniti njihovo uklanjanje,
- očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare uz sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova,
- osobito treba štititi područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada kao ekološki vrijednih područja,
- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju,
- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma,
- očuvati postojeće šume, zaštititi ih od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci) i šumske rubove,
- pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
- štititi elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima. [3.1.1.]

6.2. KULTURNA DOBRA

Članak 235.

(1) Na području Općine Čepin su sukladno posebnom zakonu, zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

1. ZAŠTIĆENA (REGISTRIRANA) KULTURNA DOBRA:

- Sakralna kulturna dobra:
  - Župna crkva sv. Trojstva u Čepinu, Z-1693 (na k.č.br. 2591, k.o. Čepin)
- Profana kulturna dobra:
  - Dvor Adamović-Mihaljević u Čepinu, Z-1243 (na k.č.br. 2606, k.o. Čepin)
  - Srednjovjekovni grad "Koloďvar", Z-1646 (na k.č.br. 4823, k.o. Čepin)
- NOB spomenik:

- Rodna kuća narodnog heroja "Ignje Batrneka-Malog" u Čepinu, R-485

• Arheološka nalazišta:

- Prapovijesni, antičko i srednjevjekovni arheološki lokalitet "Ovčara-Rozingova pustara" u Čepinu, Z-3745, (na k.č.br. 4897/1, 4897/2, 4897/3 i 4897/4 k.o. Čepin)

2. PREVENTIVNO ZAŠTIĆENA KULTURNA DOBRA:

• Profana kulturna dobra:

- Dvorac "Blau" u Čepinu-Pomoćin P-2578, (na k.č.br. 4988, k.o.Čepin)

- Bara, Ljetnikovac Špajzer u Čepinu (na k.č.br. 4231/1, k.o. Čepin)

• Etnološka kulturna dobra:

- Stari mlin u Čepinu

• Arheološka nalazišta:

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepinski Martinci "Dubrava", P-2904 (na k.č.br. 614, 4358, 4369, 4921, 4922, 4923, 5231, 5234, 2535/1, 5235/2, 5236, 5237, 5238 i 5242 k.o. Čepin)

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Beketinci "Bentež", P-2844 (na k.č.br. 912/1, 4962, 4963, 5382, 5386 i 5407 k.o. Čepinski Martinci).

3. EVIDENTIRANA KULTURNA DOBRA OD LOKALNOG ZNAČENJA:

• Etnološka kulturna dobra:

- Kapelica sv. Ane (na k.č.br. 4234, k.o. Čepin)

• Arheološka nalazišta:

- Prapovijesno arheološko nalazište Čepin "Urbar",

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Selište",

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Bare". [3.1.2.]

(2) Zaštićena kulturna dobra simbolima su označena (točne lokacije nisu označene osim lokacije Srednjovjekovnog grada "Koloďvar") na kartografskom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora". Na kartografskim prikazima br. "4.B1" i "4.B2" u mj. 1:5.000 prikazane su točne lokacije kulturnih dobara: arheološko nalazište "Ovčara-Rozingova pustara", Župna crkva sv. Trojstva, Dvor Adamović-Mihaljević i Bara, Ljetnikovac Špajzer te na katrtografskom prikazu br. "4.F" u mj. 1:5.000 prikazan je Srednjovjekovni grad "Koloďvar". Točan položaj ostalih zaštićenih kulturnih dobara utvrditi će se na temelju akata o zaštiti.

(3) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja ovoga Plana, zaštititi sukladno posebnom zakonu. [3.1.2.]

Članak 236.

Namjena i način uporabe kulturnog dobra te svi zahvati na kulturnom dobru, utvrđuju se i provode sukladno posebnom propisu. [3.1.2.]

Članak 237.

Ovim Planom utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

Mjere zaštite kulturne baštine

(1) Posebnu vrijednost, vizurama ovih naselja koja čine općinu Čepin daju vertikale crkvenih tornjeva, a značajne reperne točke predstavljaju šumarci i parkovi oko nekadašnjih dvoraca i ljetnikovaca. [3.1.2.]

(2) Oko crkvenih objekata treba čuvati okoliš sa svim naznakama sakralnosti s hortikulturno oplemenjenim prostorom. [3.1.2.]

(3) Na pojedinačnim zgradama i pripadajućim parcelama i u njihovoj neposrednoj blizini ne mogu se poduzimati nikakvi radovi bez prethodnog odobrenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture. [3.1.2.]

(4) Za promjenu namjene pojedinačno zaštićenih građevina mora se ishoditi prethodna dozvola ove Uprave. [3.1.2.]

(5) Nužno je sačuvati postojeću povijesnu matricu naselja. [3.1.2.]

(6) Posebnu pažnju treba posvetiti očuvanju vrijednih mikro-lokacija koje su u neposrednoj blizini kulturnog dobra.

(7) Prva prepoznatljiva mikro-lokacija u Čepinu je crkva i dvorac u Ulici kralja Zvonimira. [3.1.2.]

(8) Druga prepoznatljiva mikro-lokacija je raskrižje ulica kralja Zvonimira i kralja Tomislava u čijoj se neposrednoj blizini nalazi groblje sa Crkvom Kristova uskrsnuća i jednokatnom zgradom starog mlina. [3.1.2.]

(9) Na građevnim česticama na kojima se nalazi kulturno dobro moguće je građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela. [3.1.2.]

(10) Obodna izgradnja oko spomeničkih mikro-lokacija može biti maksimalno prizemnica. [3.1.2.]

Mjere zaštite zelenila

(11) Gotovo u svim naseljima nalazimo kvalitetne hortikulturne ambijente (vrtne ili zelene površine) oko sakralnih objekata kao što su crkve, kapelice, poklonci i raspela. Ti prostori daju poseban karakter i kvalitetu širem ambijentu te ih stoga treba sačuvati i revitalizirati. [3.1.3.]

(12) Kao hortikulturno-vizualnu vrijednost treba sačuvati što više zelenih površina te tako osigurati ambijentalni ugođaj u naseljima. Mjere zaštite odnose se na čuvanje i obnovu izvornog raslinja. Na katastarskoj čestici 4231/1 k.o. Čepin, u Ulici grada Vukovara 18 u Čepinu nalazi se park u površini od cca 1,2 ha koji se ovom Plan želi zaštititi i očuvati u postojećoj površini te je područje parka u kartografskom prikazu broj "3." označeno kao "točke značajnije za panoramske vrijednosti krajobraza". Na katastarskoj čestici 4231/1 k.o. Čepin, moguća je gradnja građevina uz uvjet da se zadrži postojeća vegetacija. [3.1.3.]

(13) Potrebno je sačuvati hortikulturne vizure u kontaktnim i ambijentalnim zonama kao i njegovati tradicijske nasade u naseljima ispred kuća. [3.1.3.]

(14) Preporučuje se planirana sadnja drveća pored putova autohtonim raslinjem. [3.1.3.]

Mjere zaštite arheoloških lokaliteta

(15) Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara regulirana je između ostalog i zaštita arheoloških nalazišta i nalaza te se stoga na ove lokalitete te na preostalo područje općine Čepin primjenjuju propisane odredbe iz ovog Zakona. [3.1.2.]

(16) Registrirani arheološki lokaliteti locirani su katastarskim česticama. [3.1.2.]

(17) Na registriranom i preventivno zaštićenim arheološkim nalazištima, svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje zaštitnih

arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje. [3.1.2.]

(18) Evidentiranim arheološkim nalazištima nije definiran položaj i rasprostranjenost, te mu se zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice. Radi njegove daljnje identifikacije kao i otkrivanja drugih mogućih nalazišta na području zone obuhvata, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. [3.1.2.]

(19) Površina na evidentiranom arheološkom nalazištu može se koristiti na dosad uobičajeni način, a ukoliko se na istom planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite te prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku. [3.1.2.]

(20) Također, ukoliko bi se na preostalom području Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova otkrilo arheološko nalazište ili nalazi, osoba koja izvodi radove dužna je iste prekinuti te bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalazišta ili nalaza. [3.1.2.]

7. GOSPODARENJE OTPADOM

Članak 238.

Na cijelom području Općine nije planirana izgradnja odlagališta otpada. [1.4.3.]

Članak 239.

Planom gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije se na području Općine Čepin planira izgradnja reciklažnih otoka, reciklažnog dvorišta, mini reciklažnog dvorišta, reciklažnog dvorišta građevinskog otpada, postavljanje rashladnog kontejnera te izgradnja građevine za energetsku obradu poljoprivrednog i drugog otpada. [1.4.3.]

Članak 240.

(1) Reciklažni otoci se opremaju u skladu s planom gospodarenja otpadom. Reciklažni otoci se mogu graditi/postavljati unutar površina javne namjene ili na zasebnoj građevnoj čestici. [1.4.3.]

(2) Reciklažni otoci smješteni unutar uličnog profila ne smiju biti smješteni unutar polja preglednosti raskrižja. [1.4.3.]

Članak 241.

(1) Smještaj reciklažnog dvorišta planira se u Gospodarskoj zoni Čepin. U južnom dijelu građevinskog područja naselja Čepin planira se na dijelu kč.br. 3851 k.o. Čepin formiranje reciklažnog dvorišta građevinskog otpada i/ili izgradnja ostalih građevina iz sustava gospodarenja otpadom lokalnog značaja. [1.4.3.]

(2) Ostale građevine u funkciji održanog gospodarenja otpadom lokalne razine smještaju se unutar građevinskih područja naselja gospodarske namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene na zasebnoj građevnoj čestici, ograđena i opremljena potrebnim infrastrukturnim priključcima. [1.4.3.]

(3) U naselju Beketinci na k.č.br. 262/3 k.o. Beketinci definirana je zona gospodarske namjene za gospodarenje otpadom. [1.4.3.]

(4) Širina kolnika u uličnom profilu građevne čestice na kojoj se grade građevine iz prvog stavka mora udovoljiti prometu kamiona, odnosno omogućiti dvosmjerni promet i imati minimalnu širinu 5,0. pristup do građevne čestice mora biti širine minimalno 3,5 m. Na građevnoj čestici nužno je osigurati potrebni manevarski prostor u svrhu postavljanja, pražnjenja i odvoženja kontejnera za otpad. Minimalna širina građevne čestice je 6,0 m, a minimalna površina 500 m². [1.4.3.]

(5) Za gradnju na građevnoj čestici građevina iz prvog stavka primjenjuju se uvjeti gradnje građevina PPUT djelatnosti na zasebnim građevnim česticama (članak 88. ove Odluke).

(6) Na građevnoj čestici se mora osigurati prikupljanje oborinske vode te zbrinjavanje iste na lokalno prihvatljiv način. [1.4.3.]

Članak 242.

(1) Rashladni kontejner za otpad životinjskog porijekla postavlja se unutar reciklažnog ili mini reciklažnog dvorišta ili na neku drugu odgovarajuću lokaciju, osim na površine javne namjene. [1.4.3.]

(2) U slučaju smještaja rashladnog kontejnera izvan reciklažnih dvorišta na ostalim površinama, nužno je osigurati mogućnost priključka na infrastrukturne sustave, te manipulativne površine za pristup vozila za postavljanje i pražnjenje rashladnih kontejnera. [1.4.3.]

(3) Unutar građevne čestice rashladni kontejner mora biti odmaknut od regulacijske linije minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 3,0 m. [1.4.3.]

Članak 243.

(1) Građevina za energetsku obradu poljoprivrednog i drugog otpada smješta se unutar građevinskog područja naselja gospodarske namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja gospodarske namjene na vlastitoj građevnoj čestici. Građevne čestice je potrebno ograditi i opremiti potrebnim infrastrukturnim priključcima. [1.4.3.]

(2) Za izgradnju građevine za energetsku obradu poljoprivrednog i drugog otpada primjenjuju se odredbe za izgradnju građevina u zoni.

Članak 243a.

Unutar građevinskih područja naselja dozvoljena je gradnja građevina u sustavu gospodarenja otpadom prema uvjetima iz ovog Plana, osim građevina za trajno odlaganje otpada bilo koje vrste, kao i građevine za skladištenje otpada na vrijeme preko 6 mjeseci, prema posebnom propisu. [1.4.3.]

Članak 243b.

Na lokacijama neuređenih (divljih) odlagališta planirana je sanacija kojom se zemljište privodi namjeni prije onečišćenja ili namjeni utvrđenoj ovim Planom. [1.4.3.]

8. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 244.

Na području Općine utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- vodotok Vuka (koji je dijelom III kategorije),
- divlja odlagališta otpada kod naselja Beketinci, Čokadinci i Čepinski Martinci. [3.3.2.]

Članak 245.

Za sanaciju oštećenih ili ugroženih područja potrebno je provesti sljedeće mjere:

- Provoditi niz mjera na cijelom toku Vuke:
  - upotrebu pesticida, organskih i mineralnih gnojiva na svim poljoprivrednim površinama treba racionalizirati na način da se uz najmanju upotrebu postignu traženi učinci,
  - treba spriječiti nastajanje zagađenja na malim vodotocima, gdje uslijed moguće koncentracije zagađenja i ograničenog kapaciteta prijemnika, potrebne mjere zaštite prelaze tehničke ili ekonomske mogućnosti,

- započeti s rješavanjem odvodnje u naseljima, prioritetno u naseljima koja su na ili uz zone zaštite izvorišta,
- treba uklanjati izvore zagađivanja voda, sprječavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegova nastanka,
- treba riješiti problem odvodnje i zbrinjavanja otpadnih voda gospodarskih subjekata unutar građevinskih područja, te osobito farmi izvan građevinskih područja. [3.3.2.]

- Divlja odlagališta otpada moraju se sanirati. [3.3.2.]

Članak 246.

Brisano.

Članak 247.

(1) Za područje Općine potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu. [3.2.3.]

(2) U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.). [3.2.3.]

Članak 248.

Obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu. [3.2.3.]

Članak 249.

Ostale mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to:

a) Zaštita tla

- provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjene površina i promet", odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja,
- gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno odredbama ove Odluke,
- zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u članku 238.-243. ove Odluke, [3.2.1.]

b) Zaštita voda

- mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke, [3.2.2.]

c) Zaštita zraka i zaštita od buke

- uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina gospodarske namjene (PPUT), te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno odredbama ove Odluke. [3.2.4.]

d) Zaštita šuma

- provođenjem PPUO sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjene površina i promet",
- gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama. [3.2.3.]

e) Zaštita životinja

- planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograde, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš. [3.2.3.]

9. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH OPASNOSTI I ELEMENTARNIH NEPOGODA

9.1. MJERE ZAŠTITE OD RATNIH OPASNOSTI

Članak 250.

Za naselja stalnog stanovanja utvrđuje se sljedeći stupanj ugroženosti, sukladno posebnom propisu:

- Čepin-naselje 2. stupnja ugroženosti,
- ostala naselja-nisu kategorizirana u smislu ugroženosti.

Članak 251.

(1) Zaštita stanovništva u naseljima stalnog stanovanja na području Općine rješava se na sljedeći način:

- u Čepinu gradnjom skloništa osnovne zaštite otpornosti 50 kPa, skloništa za zaštitu od radijacije i gradnjom zaklona,
- u ostalim naseljima ne postoji obveza izgradnje skloništa ili drugih objekata za zaštitu, ali moguće ih je graditi ako to utvrdi Općina.

(2) Iznimno, skloništa i zakloni iz stavka 1.ovoga članka se ne grade u slučajevima utvrđenim posebnim propisom.

Članak 252.

(1) Zone u kojima se grade skloništa u Čepinu utvrdit će Općina.

(2) U ostalim dijelovima Čepina grade se zakloni.

Članak 253.

(1) Potreba gradnje skloništa i zaklona u ostalim građevinskim područjima kao i van građevinskih područja utvrdit će se zavisno o procjeni ugroženosti i stupnju ugroženosti.

(2) Procjenu ugroženosti i stupanj ugroženosti utvrđuje Općina.

Članak 254.

Skloništa se grade sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom.

Članak 255.

Pri određivanju lokacije, dimenzioniranju i projektiranju skloništa potrebno je pridržavati sljedećeg:

- skloništa dopunske zaštite treba planirati i projektirati kao dvonamjenske građevine s mirnodopskom namjenom, sukladno interesima investitora,
- lokaciju skloništa predvidjeti tako da je pristup do skloništa moguć i u uvjetima rušenja zgrade.

Članak 256.

(1) Zaklonom iz članka 252. ove Odluke smatra se djelomično zatvoren prostor koji je izgrađen ili prilagođen tako da svojim funkcionalnim rješenjem, konstrukcijom i oblikom daje ograničenu zaštitu od ratnih djelovanja.

(2) Zaklon se može graditi kao samostalni zaklon izvan građevina (rovovi i jame) i u građevinama, u prikladnim prostorijama.

(3) Zakloni izvan građevina moraju se izgraditi izvan dometa ruševina susjednih građevina. Položaj zaklona izvan građevina treba odrediti na slobodnim površinama, izvan trasa podzemnih instalacija.

9.2. MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA

Članak 257.

(1) Na području općine Čepin utvrđen je VII° MCS.

(2) Zaštita građevina od potresa provodi se projektiranjem i gradnjom građevina, sukladno posebnim propisima.

Članak 258.

Brisano.

Članak 259.

Položaj, projektiranje i gradnja svih građevina moraju se uskladiti s posebnim propisima o zaštiti od požara i eksplozije te uvjetima definiranim u Procjeni rizika od velikih nesreća Općine Čepin.

Članak 260.

(1) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevina, kao i gašenja požara na građevinama, građevine moraju imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. Vatrogasni pristup mora se osigurati s javne površine ili preko vlastite građevne čestice.

(2) Iznimno, vatrogasni pristup se može osigurati i preko susjednih parcela uz uknjižbu prava služnosti prolaza.

(3) Prilikom gradnje i rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti hidrantska mreža.

10. MJERE PROVEDBE PLANA

10.1. OBVEZE IZRADE PROSTORNIH PLANOVA

Članak 260a.

(1) Sukladno Zakonu i potrebama prostornog uređenja, ovim Planom utvrđuje se granica obuhvata i obveza izrade Urbanističkog plana uređenja "Hipodrom" u Čepinu.

(2) Na području Općine Čepin važeći planovi su:

- Urbanistički plan uređenja "Plandište 1" u Čepinu,
- Urbanistički plan uređenja "Plandište 2" u Čepinu,
- Urbanistički plan uređenja "Gospodarska zona Čepin" u Čepinu [1.3.2.]
- Provedbeni urbanistički plan "Dijela naselja Čepin".

(3) Područje za koje je utvrđena granica obuhvata i obveza izrade prostornog plana, kao i važeći planovi označeni su na kartografskim prikazima broj "3.", "4.B1" i "4.B2".

Članak 261.

Brisano.

Članak 262.

Brisano.

Članak 263.

Brisano.

Članak 264.

Brisano

10.2. PRIMJENA POSEBNIH RAZVOJNIH I DRUGIH MJERA

Članak 265.

U cilju zaštite prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz ovoga Plana,
- utvrditi sanitarne zone crpilišta Beketinci i Čokadinci. [3.2.3.]

Članak 265a.

Na kartografskom prikazu br. "1. Korištenje i namjena površina i promet" označena su "Područja preklapanja prostornih planova" i "Područja koja nisu obuhvaćena prostornim planovima". Za navedena područja akti za provedbu prostornih planova i građevinske dozvole izdavati će se prema administrativnoj pripadnosti.

Članak 266.

Brisano.

Članak 267.

Brisano.

Članak 268.

Brisano.

Članak 269.

Brisano.

Članak 270.

Brisano.

B) SMJERNICE ZA IZRADU PROSTORNIH PLANOVA UŽIH PODRUČJA ČIJA SE IZRADA I DONOŠENJE ODREĐUJE OVIM PLANOM

Članak 270a.

(1) Za gradnju građevina unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja navedenih u članku 260a. Odredbi Odluke, pod rednim brojevima 1. i 2., primjenjuju se Opći uvjeti gradnje i uređenja prostora navedeni u člancima 20. do 127. Odredbi Odluke, a za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u člancima 171. do 232. Odredbi Odluke. Iznimno, od navedenog u prethodnoj rečenici ovog stavka u urbanističkim planovima uređenja "Plandište 1" i "Plandište 2" može se omogućiti kroz Odredbe planova gradnja građevina uz postojeće putove do izgradnje planiranih uličnih koridor u punom profilu uz uvjet da se građevine i ulična ograda ne mogu smještati unutar prostora za planirani ulični koridor, a detaljnije uvjete definirati će se u navedenim planovima. [1.3.2. i.]

(2) Unutar obuhvata ovim Planom navedenih urbanističkih planova uređenja moguća je gradnja obiteljskih stambenih građevina, višestambenih građevina, javnih i društvenih građevina, građevina gospodarskih djelatnosti, športsko-rekreacijskih građevina, pomoćnih građevina, javnih zelenih površina, građevina koje se grade na površinama javne namjene i infrastrukturnih građevina sukladno potrebama Općine Čepin i njenih stanovnika. [1.3.2. i.]

(3) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi:

- za samostojeći način gradnje je 1,5
- za poluprislonjeni način gradnje je 2,0
- za prislonjeni način gradnje je 2,5. [1.3.2. i.]

(4) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice PPUT djelatnosti je 2,4; građevne čestice javne i društvene namjene te za višestambenu izgradnju je 2,8 (osim kada je maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0 tada max. koeficijent iskorištenosti iznosi 6,0).

(5) Maksimalna gustoća stanovanja je 160 st/ha. [1.3.2. i.]

Članak 270b.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Čepin mogu se graditi proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke, komunalno-servisne građevine za gospodarenje otpadom, građevine i vodovi infrastrukture, te prateće građevine zdravstva i sportsko-rekreacijske namjene, garaža i spremišta, postavljanje reklamnih panoa urbane opreme i sl. [1.3.2. ii.]

(2) Osim površina za PPUT djelatnosti unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja mogu se definirati i površine za infrastrukturne građevine i vodove te javne zelene površine i zaštitne zelene površine, kao i površina za smještaj reciklažnog dvorišta i ostalih građevina za gospodarenje otpadom. [1.3.2. ii.]

(3) Za gradnju građevina unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Čepin primjenjuju se Opći uvjeti gradnje navedeni u člancima 20.-58., 83.-91. Odredbi Odluke. Za gradnju građevina komunalne i prometne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u člancima 171.-232. Odredbi Odluke. Za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u člancima 209a., 209b. i 209c. [1.3.2. ii.]

(4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina PPUT djelatnosti je 0,7; a infrastrukturnih građevina je 1,0. [1.3.2. ii.]

(5) Najveća etažna visina građevina je Po+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina građevina je 18,0 m; iznimno može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces. [1.3.2. ii.]

(6) Najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina PPUT djelatnosti je 3,5 (ne odnosi se na silose, dimnjak, tehnološke tornjeve i sl.). [1.3.2. ii.]

(7) Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca neovisno o namjeni je 5,0 m, a najmanja udaljenosti od svih dvorišnih međa građevne čestice je 3,0 m . Iznimno od navedenog u prethodnoj rečenici, ako građevna čestica graniči sa vodotokom ili kanalom i njegovim zaštitnim zelenim pojasom koji se ne nalazi u uličnom koridoru, moguća je gradnja građevina na regulacijskoj liniji. [1.3.2. ii.]

Članak 270c.

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Hipodrom" dozvoljena je gradnja športsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene odnosno "Hipodroma" te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina. [1.3.2. iii.]

(2) Za gradnju građevina unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Hipodrom" primjenjuju se Opći uvjeti gradnje navedeni u člancima 20.-58, 66.-91. i 104.-110. Odredbi Odluke. Za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture se primjenjuju uvjeti gradnje definirani u člancima 171.-232. Odredbi Odluke. [1.3.2. iii.]

(3) Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini športsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 30% površine športskih terena i sadržaja. [1.3.2. iii.]

(4) Najveća etažna visina je podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje. [1.3.2. iii.]

(5) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,5. [1.3.2. iii.]

Članak 270d.

Brisan.

Članak 270e.

Brisan.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 1b. - Odredbe za provedbu Plana - priprema za ePlanovi Editor s prikazom izvora za pojedine odredbe

EKOMENA

Zagreb, 2025.

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

Sadržaj

1. Osnovno korištenje prostora ... 3
1.1. Namjena prostora ... 3
1.2. Građevinska područja ... 3
1.2.1. Građevinsko područje naselja ... 3
1.2.2. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja ... 3
1.2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja ... 3
1.3. Provedba prostornog plana ... 3
1.3.1. Pravila provedbe zahvata ... 3
1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a ... 71
1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu ... 73
1.4. Ostale odredbe ... 73
1.4.1. Opće odredbe ... 73
1.4.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja ... 78
1.4.3. Postupanje s otpadom ... 87
1.4.4. Uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije ... 89
2. Infrastrukturni sustavi ... 92
2.1. Prometni sustav ... 92
2.1.1. Cestovni promet ... 92
2.1.2. Željeznički promet ... 100
2.1.3. Pomorski promet ... 101
2.1.4. Promet unutarnjim vodama ... 101
2.1.5. Zračni promet ... 101
2.2. Komunikacijski sustav ... 101
2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža ... 101
2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara ... 103
2.3. Energetski sustav ... 103
2.3.1. Nafta i plin ... 103
2.3.2. Elektroenergetika ... 104
2.4. Vodnogospodarski sustav ... 107
2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda ... 107
2.4.2. Otpadne i oborinske vode ... 109
2.4.3. Uređenje vodotoka i voda ... 110

2.4.4. Melioracijska odvodnja 110
3. Posebne mjere 110
3.1. Posebne vrijednosti 110
3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode 110
3.1.2. Kulturna baština 111
3.1.3. Krajobraz 113
3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000) 114
3.2. Posebna ograničenja 115
3.2.1. Tlo 115
3.2.2. Vode i more 115
3.2.3. Područja posebnih ograničenja 116
3.2.4. Zrak 117
3.3. Posebni načini korištenja 117
3.3.1. Područja posebnog načina korištenja 117
3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite. 117

1. Osnovno korištenje prostora

1.1. Namjena prostora

1.2. Građevinska područja

1.2.1. Građevinsko područje naselja

Članak (...)

(1) Površine za razvoj i uređenje naselja su područja naselja Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana. [čl.4.]

1.2.2. Izdvojeni dio građevinskog područja naselja

Članak (...)

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin su Ritić i Srednjovjekovni grad Koloďvar. [čl.4.]

1.2.3. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

Članak (...)

(1) Izdvojena građevinska područja izvan naselja su:

- Gospodarska zona Mala Branjevina

- Gospodarska zona Lug

- Ugostiteljsko-turistički punkt

- Sportsko-rekreacijska zona Ribnjak

- Groblja (u naselju Čepin, Čokadinci i Livana) [čl.4.]

1.3. Provedba prostornog plana

1.3.1. Pravila provedbe zahvata

GPN-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine građevnih čestica za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 300 m^2, za poluugrađeni način gradnje 250 m^2, za ugrađeni način gradnje 200 m^2. [čl.61.]

b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom, nova se građevina može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane u prethodnoj podtočki. [čl.62.]

c. Iznimno od podtočke a., veličina građevne čestice može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara. [čl.62.]

d. Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je 250,0 m² za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0, a 450,0 m² u ostalim slučajevima. [čl.68.]

e. Veličina građevne čestice građevina javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima. [čl.76.]

f. Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m²/učeniku. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja ili kada postoji mogućnost korištenja slobodnih površina u blizini i sl., veličina građevne čestice može biti i manja, ali ne manja od 20,0 m²/učeniku. Ako se škola nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), površina građevne čestice mora biti min. 20,0 m²/učeniku. [čl.77.]

g. Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m²/djetetu. Iznimno, u izgrađenim područjima kada postoje prostorna ograničenja veličina građevne čestice može biti i manja, ali neizgrađena površina građevne čestice mora biti min. 10,0 m²/djetetu. Ako se vrtić nalazi na građevnoj čestici druge namjene (kao zasebna građevina ili u sklopu građevine mješovite namjene), neizgrađena površina parcele mora biti min. 10,0 m²/djetetu. [čl.78.]

h. Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama. [čl.117.]

i. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

j. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

k. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

l. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U građevinskom području naselja mogu se graditi stambene građevine, građevine javnih i društvenih djelatnosti, građevine gospodarskih djelatnosti, sportsko-rekreacijske građevine, građevine za komunalne djelatnosti, građevine za posebne namjene, pomoćne i prometne građevine i građevine infrastrukture, građevine mješovite namjene te ostale građevine u funkciji razvoja i uređenja naselja, a prema uvjetima utvrđenim u ovom Planu. [čl.21.]

d. Na jednoj građevnoj čestici obiteljskog stanovanja može se graditi samo jedna obiteljska stambena građevina, građevine gospodarskih, javnih i društvenih djelatnosti te pomoćne građevine, sukladno ovim Odredbama. Iznimno, u slučaju da je postojeća stambena građevina zaštićena sukladno posebnom zakonu (ili je u ovome Planu utvrđena kao posebno vrijedna), na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja dvije stambene obiteljske građevine, pod uvjetom da se zaštićena (ili osobito vrijedna) građevina zadrži u izvornom obliku. [čl.60.]

e. Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna višestambena građevina i pomoćne građevine u funkciji višestambene građevine. [čl.67.]

f. Na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine dozvoljena je gradnja građevina tihe i čiste djelatnosti, skladišta do 100 m^2 građevinske bruto površine, te sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila, sve vrste radionica za obradu metala i drveta, praonice vozila, te ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub. [čl.88.,84.]

g. Na građevnim česticama za gradnju višestambene građevine i građevine javne i društvene namjene ne mogu se graditi zasebne građevine proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti. [čl.84.]

h. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine. [čl.91.]

i. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, mogu se graditi građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura. [čl.91.]

j. Na neizgrađenoj građevnoj čestici ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina. [čl.92.]

k. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka. [čl.99.]

l. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [čl.75.]

m. U građevinskom području naselja na zasebnoj građevnoj čestici mogu se graditi sve građevine proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti. Na građevnoj čestici sportsko-rekreacijske namjene kao prateće građevine mogu se graditi ugostiteljsko-turističke i poslovne građevine. [čl.84.]

n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti mogu se graditi sljedeće građevine: proizvodne, poslovne i turističko-ugostiteljske građevine; prometne i infrastrukturne građevine; sportske i rekreacijske građevine; jedna obiteljska stambena građevina; poljoprivredne građevine za potrebe osnovne djelatnosti. Iznimno, ako za to postoji potreba i prostorne mogućnosti, mogu se graditi i građevine javnih i društvenih djelatnosti. Građevinska bruto površina građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti mora iznositi min. 50% ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici. [čl.90.]

o. Gospodarske djelatnosti u građevini mješovite namjene, u kojoj je jedna od namjena stanovanje i/ili javna i društvena namjena, može biti samo za tihe i čiste djelatnosti. [čl.124.]

p. Postojeće površine parkova ne smiju se smanjivati, a u njima se dozvoljava gradnja isključivo građevina prometa i infrastrukture te spomen obilježja, fontana i druge urbane opreme. [čl.127.]

r. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina

uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove obiteljske stambene građevine na regulacijskoj liniji. [čl.63.]

o. Maksimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije je 45,0 m. [čl.63.]

p. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji. [čl.71.]

q. Maksimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 45,0 m. [čl.71.]

r. Najmanja udaljenost poljoprivredne građevine za smještaj životinja od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja jednaka je: za svinje četverostrukom broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30,0 m; za ostale životinje i perad broju uvjetnih grla (izraženo u m) + 30 m. Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80.0 m od regulacijske linije. [čl.95.]

s. Najmanja udaljenost ostalih poljoprivrednih građevina od regulacijske linije na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja je: 20,0 m za građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije, te uzgoj poljoprivrednih kultura; 45,0 m za gnojišta, kompostišta, građevine za silažu, gnojišne jame te vodonepropusne sabirne jame za potrebe poljoprivrednih građevina; 40,0 m za pčelinjake. [čl.95.]

t. Kod uglovnih građevnih čestica udaljenost od regulacijske linije građevina iz prethodne dvije podtočke odnosi se na kraće regulacijske linije, a od duže regulacijske linije građevine moraju biti udaljene min. 5,0 m. [čl.95.]

u. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije. [čl.96.]

v. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi. [čl.97.]

w. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. [čl.98.]

x. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m. [čl.98.]

y. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe. [čl.103.]

z. Kod gradnje dječjeg vrtića, jaslica ili osnovne škole preporuča se osigurati nesmetana insolacija učionica i prostorija za boravak djece na način da se građevina gradi na dovoljnoj udaljenosti od postojećih građevina. [čl.80.]

aa. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji. [čl.81.]

ab. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti

minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tihih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama. [čl.88.]

ac. Tržnice na malo mogu se graditi na regulacijskoj liniji i dvorišnoj međi. [čl.117.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. U građevinskom području naselja utvrđuju se sljedeći najveći koeficijenti izgrađenosti za obiteljsku stambenu gradnju: za slobodnostojeći način gradnje 0,4, za poluugrađeni način gradnje 0,5, za ugrađeni način gradnje 0,6. [čl.61.]

b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti veći od propisanog u prethodnoj podtočki, ali ne veći od postojećeg. [čl.62.]

c. Za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m^2, na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći od propisanog u podtočki a., ali ne veći od 0,75. [čl.62.]

d. Iznimno od podtočke a., koeficijent izgrađenosti (kig) može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara. [čl.62.]

e. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za višestambenu izgradnju iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,50 u ostalim slučajevima. [čl.69.]

f. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6. [čl.94.]

g. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4. [čl.94.]

h. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu. [čl.100.]

i. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,60 u ostalim slučajevima. [čl.79.]

j. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6. [čl.88.]

k. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice tržnice na malo je 0,7. [čl.117.]

l. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi za slobodnostojeći način gradnje 2,0, za poluugrađeni način gradnje 2,5, za ugrađeni način gradnje 3,0. [čl.61.]

b. Kod zamjene postojeće obiteljske stambene građevine novom koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti veći, ali ne veći od postojećeg. [čl.62.]

c. Za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00 m^2; na kojima se gradi građevina na ugrađeni način gradnje, koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti i veći od propisanog u podtočki a., ali ne veći od 3,75. [čl.62.]

d. Iznimno od podtočke a., koeficijent iskoristivosti (kis) može se utvrditi i drugačije kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara. [čl.62.]

e. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 6,0. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) 0,50; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 3,0. [čl.69.]

f. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 1,8. [čl.94.]

g. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 6,0. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,60; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,6. [čl.79.]

h. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0. [čl.88.]

i. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice tržnice na malo je 3,0. [čl.117.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja. [čl.64.]

c. Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža. [čl.70.]

d. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces). [čl.101.]

e. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteren i 2 nadzemne etaže. [čl.101.]

f. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža. [čl.81.]

g. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteren i 4 nadzemne etaže. [čl.88.]

h. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [čl.88.]

i. Najveća etažna visina građevine na građevnoj čestici tržnice na malo iznosi podrum ili suteren i tri nadzemne etaže, a najveća ukupna visina (Huk) iznosi 15,0 m. [čl.117.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

j. Na građevnim česticama javne i društvene namjene, sukladno detaljnoj namjeni građevine, potrebno je osigurati sportske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima. [čl.82.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Ako na građevnoj čestici ima više postojećih obiteljskih stambenih građevina, moguća je njihova nadogradnja i dogradnja ili zamjenska gradnja. Kod nadogradnje ili zamjenske gradnje može se zadržati postojeći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice i ako je veći od dozvoljenog ovim Odredbama. Ako se postojeća obiteljska stambena građevina dograđuje najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice iznosi 0,6 (neovisno o načinu gradnje). [čl.60.]

d. Kada se postojeća obiteljska stambena građevina nadograđuje ili joj se mijenja namjena koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice može biti i veći od propisanog u točki 4., ali ne veći od 0,75; a koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice može biti i veći od propisanog u točki 5. ali ne veći od 3,75 i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u točki 1.. [čl.62.]

e. Postojeća obiteljska stambena građevina može se dograđivati i ako je postojeća građevna čestica manje veličine od propisane u točki 1.; a najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice definiran je u točki 4. i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice definiran je u točki 5.. [čl.62.]

f. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama. [čl.94.]

g. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [čl.88.]

h. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Pomoćnim građevinama smatraju se garaže, drvarnice, spremnici i ljetne kuhinje, bazeni za vlastite potrebe i sl. građevine koje su u funkciji stambene građevine na čijoj se čestici nalaze. [čl.111.]

b. Pomoćna građevina može se graditi samo u dvorišnom dijelu građevne čestice, iza osnovne građevine, gledano u odnosu na regulacijsku liniju. Iznimno, garaže i nadstrešnice se mogu graditi na istim udaljenostima od regulacijske linije i dvorišnih međa kao i obiteljska stambena građevina. [čl.112.]

c. Građevinska bruto površina svih pomoćnih građevina ne može biti veća od građevinske bruto površine osnovne građevine na čijoj se čestici nalazi. [čl.113.]

d. Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje. [čl.114.]

e. Ukupna visina (Huk) pomoćne građevine na dvorišnoj međi može iznositi na toj međi max. 5,5 m od kote terena, neposredno uz među. Ukupna visina građevine odnosno dijela građevine može se povećavati udaljavanjem od međe s tim da max. ukupna visina (Huk) građevine odnosno dijela građevina može iznositi 5,5 m + ½ udaljenosti od dvorišne međe. [čl.115.]

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine propisani su sljedeći uvjeti korištenja građevne čestice i uvjeti gradnje građevina: max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine PPUT djelatnosti je 400,0 m²; max. građevinska bruto površina za sve proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, ne može biti veća od građevinske bruto površine za stanovanje; max. etažna visina građevine je podrum ili suteren prizemlje i potkrovlje; max. ukupna visina (Huk) građevine je 7,0 m; građevine tihe i čiste proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama; građevine za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš moraju biti udaljene min. 30,0 m od regulacijske linije i min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. [čl.88.]

2.1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stanova, poslovnih prostora, garaža i sl.), broj kreveta/ležajeva i/ili funkcionalnih jedinica (hotelskih soba, apartmana i sl.)

a. Obiteljska stambena građevina je građevina s najviše 3 stana. Obiteljskom stambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s najviše 3 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. [čl.59.]

b. Višestambena građevina je građevina s najmanje 4 stana. Višestambenom građevinom smatra se i građevina mješovite namjene s min. 4 stana, čija je osnovna namjena stanovanje. [čl.66.]

2.2. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

2.3. dodatni uvjeti i/ili ograničenja (npr. prostorna i vremenska raspodjela aktivnosti u morskim vodama, i dr.).

a. U višestambenim građevinama komunikacijski prostori za pristup stanovima moraju biti potpuno odvojeni od prostora za pristup ostalim namjenama. Iznimno, prostori onih namjena koje se prema posebnim propisima mogu obavljati u stambenim prostorima mogu imati pristup iz komunikacijskih prostora za pristup stanovima. [čl.123.]

D-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Veličina građevne čestice građevina javne i društvene namjene utvrđuje se sukladno detaljnoj namjeni građevine, na način da se omogući njezino normalno korištenje i sukladno posebnim propisima. [čl.76.]

b. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

c. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

d. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

e. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. Kod nove izgradnje minimalna udaljenost građevine javne i društvene namjene od regulacijske linije iznosi 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 m i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 m i više moguća izgradnja nove višestambene zgrade na regulacijskoj liniji. [čl.81.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za zasebne građevne čestice javne i društvene namjene iznosi najviše 1,0 ako su pomoćni sadržaji u sklopu građevine i ako su najmanje dvije granice građevne čestice istovremeno i regulacijske linije, a 0,60 u ostalim slučajevima. [čl.79.]

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 1,0; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 6,0. Na građevnoj čestici javne i društvene namjene na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice 0,60; maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice iznosi 3,6. [čl.79.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteren i 5 nadzemnih etaža. [čl.81.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

j. Na građevnim česticama javne i društvene namjene, sukladno detaljnoj namjeni građevine, potrebno je osigurati sportske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima. [čl.82.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Na građevnoj čestici k.č.br. 2606 k.o. Čepin, u Čepinu, za potrebe javne i društvene namjene - upravne i kulturne, moguća je rekonstrukcija Dvorca Adamović-Mihalović i građenje građevina javne i društvene namjene, te građevina drugih namjena koje su u funkciji osnovne. [čl.74.]

d. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

D-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Unutar obuhvata izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada Kolođvar mogu se graditi građevine i sadržaja koji su u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra, sukladno posebnim propisima i ovim Odredbama, a to su: građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja; građevine i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji su u funkciji turističke ponude (npr. za potrebe srednjovjekovnog festivala i druge, osim hotela, autokampa, kampa); u sklopu građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja, ugostiteljski sadržaji, suvenirnica i slično; građevine i sadržaji uslužnih i trgovačkih djelatnosti samo koje su u funkciji turističke ponude i revitalizacije kulturnog dobra; javne zelene površine, dječja igrališta i prostor za piknik; nadstrešnice, pozornica i gledalište; prometne površine kao što su: kolnik, biciklističke, pješačke i poučne staze, šetnice, parkirališta za vozila i bicikle i druge prometne građevine; građevine i vodovi komunalne infrastrukturne te elektroničkih komunikacija; izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji zaštićenog kulturnog dobra. [čl.127b.]

c. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,40. [čl.127b.]

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 1,2. [čl.127b.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja je podrum ili suteren, prizemlje i potkrovlje. [čl.127b.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar, a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1.. Potrebe za dodatnim parkiralištem

moguće je zbog blizine osigurati na prostoru obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijske zone Ribnjak. [čl.127b.]

c. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

d. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

e. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

f. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

g. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

h. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

i. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

j. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

f. Glavni pristup izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom. [čl.127b.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

KS-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 500,0 m². [čl.118.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Reciklažno dvorište se mora koristiti na način da se njegovim korištenjem ne ugrožava ili onemogućava korištenje susjednih građevnih čestica. [čl.118.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

i. Reciklažno dvorište se mora ograditi. [čl.118.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

b. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U zonama proizvodne namjene unutar građevinskih područja naselja Čepin i Beketinci mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne. [čl.83a.]

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar zone proizvodne namjene, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine. [čl.91.]

e. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine. [čl.91.]

f. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka. [čl.99.]

g. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [čl.75.]

h. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tihih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama. [čl.88.]

o. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije. [čl.96.]

p. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi. [čl.97.]

q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. [čl.98.]

r. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m. [čl.98.]

s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe. [čl.103.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6. [čl.88.]

b. U zoni proizvodne namjene koeficijent izgrađenosti (kig) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,7. [čl.94.]

c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4. [čl.94.]

d. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu. [čl.100.]

e. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0. [čl.88.]

b. U zoni proizvodne namjene maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 3,5. [čl.94.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [čl.88.]

c. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteren i 4 nadzemne etaže. [čl.88.]

d. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces). [čl.101.]

e. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteren i 2 nadzemne etaže. [čl.101.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [čl.88.]

d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama. [čl.94.]

e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepin mogu se graditi sljedeće građevine gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne i poljoprivredne. [čl.83a.]

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar zone proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin mogu se graditi građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura. [čl.91.]

e. U građevinskom području naselja, na građevnoj čestici proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine. [čl.91.]

f. U građevinskom području naselja maksimalni kapacitet građevina za uzgoj životinja može biti 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka. [čl.99.]

g. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [čl.75.]

h. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije. [čl.96.]

o. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi. [čl.97.]

p. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. [čl.98.]

q. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m. [čl.98.]

r. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe. [čl.103.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,7. [čl.88.]

b. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu. [čl.100.]

c. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 3,5. [čl.88.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, max. ukupna visina (Huk) građevine je 50,0 m; a iznimno visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [čl.88.]

c. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, max. etažna visina je podrum ili suteren, prizemlje, tri kata i potkrovlje. [čl.88.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

j. U zoni proizvodne namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti, uz dvorišnu među s postojećom izgradnjom građevina stambene namjene obavezno je izraditi zaštitni zeleni pojas širine min. 20,0 m. [čl.88.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [čl.88.]

d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama. [čl.94.]

e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-3

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U Gospodarskoj zoni Ovčara unutar građevinskog područja naselja Čepin moguća je gradnja sljedećih građevina gospodarskih djelatnosti: proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne građevine. [čl.83a.]

d. U građevinskom području naselja, na zasebnoj građevnoj čestici, unutar Gospodarske zone Ovčara u Čepinu, mogu se graditi sve poljoprivredne građevine. [čl.91.]

e. U Gospodarskoj zoni Ovčara u Čepinu i zoni gospodarske namjene-poljoprivredne moguć je uzgoj životinja većeg kapaciteta od 50 uvjetnih grla. Uvjetna grla se utvrđuju sukladno poglavlju 1.4.2.. Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih ovim Odredbama, primjenjivat će se ta Odluka. [čl.99.]

f. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [čl.75.]

g. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, zbog tehnoloških zahtjeva dozvoljava se izgradnja građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti na regulacijskoj liniji i dvorišnim međama te se dozvoljava izgradnja otvora na dvorišnim međama zbog komunikacijskih koridora i spojnih tehnoloških cjevovoda. [čl.88.]

o. Najmanja udaljenost građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije koji se grade na zasebnoj građevnoj čestici je min. 20,0 m od regulacijske linije. [čl.96.]

p. Najmanja udaljenost poljoprivrednih građevina od dvorišne međe je: 5,0 m za gnojišta, kompostišta i građevine u kojima se sprema sijeno ili slama ili su izgrađene od drveta; 5,0 m za pčelinjake, ako su letišta okrenuta prema međi, a 3,0 m ako su okrenuta u suprotnom pravcu; sve ostale poljoprivredne građevine mogu se graditi na dvorišnoj međi. [čl.97.]

q. Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m. [čl.98.]

r. Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m. [čl.98.]

s. Građevine za smještaj životinja ne mogu imati ventilacijske otvore okrenute prema dvorišnoj međi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od međe. [čl.103.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,7. [čl.88.]

b. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,6. [čl.94.]

c. Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4. [čl.94.]

d. Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu. [čl.100.]

e. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,5. [čl.88.]

b. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je 1,8. [čl.94.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, max. ukupna visina (Huk) građevina je 24,0 m (silosi i dimnjaci ne uračunavaju se u visinu građevine). iznimno ukupna visina (Huk) građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces ili zbog postavljanja instalacijske opreme (odzrake, klima komore i slično), [čl.88.]

c. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, max. etažna visina građevina je podrum ili suteren, prizemlje i četiri kata. [čl.88.]

d. U Gospodarskoj zoni Ovčara, za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, dozvoljena je gradnja tehničke etaže u kojoj se postavljaju instalacije i pripadajuća oprema te se ona ne uračunava u etažnu visinu građevine. [čl.88.]

e. Maksimalna ukupna visina (Huk) poljoprivredne građevine iznosi 8,5 m (ne odnosi se na silose, dimnjake, te može biti i viša ako to zahtijeva tehnološki proces). [čl.101.]

f. Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteren i 2 nadzemne etaže. [čl.101.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [čl.88.]

d. Postojeće poljoprivredne građevine koje se nadograđuju, dograđuju ili im se mijenja namjena na postojećoj građevnoj čestici mogu imati veći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice i koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice od propisanih ovim Odredbama. [čl.94.]

e. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-4

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. U zoni proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja Beketinci moguća je gradnja građevina za gospodarenje otpadom (samo za skupljanje, obradu i odvoz otpada) te proizvodnih i poslovnih građevina. [čl.83a.]

d. U sklopu građevnih čestica za gradnju proizvodnih građevina mogu se graditi građevine javne i društvene namjene isključivo za potrebe radnika koji rade na toj građevnoj čestici. [čl.75.]

e. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

n. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti, građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije. Iznimno, građevine tihih i čistih proizvodnih, poslovnih i ugostiteljsko-turističkih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije 6,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m, 3,0 m u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m, dok je u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća gradnja na regulacijskoj liniji te se mogu graditi na dvorišnim međama. [čl.88.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent izgrađenosti (kig) je 0,6. [čl.88.]

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti najveći koeficijent iskoristivosti (kis) je 3,0. [čl.88.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. ukupna visina (Huk) građevine je 18,00 m, a iznimno visina može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [čl.88.]

c. Na građevnoj čestici građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti max. etažna visina je podrum ili suteren i 4 nadzemne etaže. [čl.88.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. Postojeće građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti koje ne zadovoljavaju propisane uvjete gradnje mogu se nadograđivati, dograđivati i mijenjati im se namjena zadržavajući postojeće udaljenosti od regulacijske linije i dvorišne međe. [čl.88.]

d. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-5

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

c. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Na površini infrastrukture - energetski sustav (IS7) koja se nalazi unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci mogu graditi samo postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste sunčevu energiju odnosno sunčane elektrane s pratećim građevinama u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.) kao i prateće građevine u funkciji pohrane, pretvorbe i distribucije energije te prometne i infrastrukturne građevine i vodovi. [čl.83a.]

d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju

te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

I-6

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U Gospodarskoj zoni Mala Branjevina dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodne rečenice. [čl.129.]

c. U Gospodarskoj zoni Lug dozvoljena je gradnja proizvodnih, poslovnih, ugostiteljsko-turističkih, poljoprivrednih i infrastrukturnih građevina te postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije. Također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene. [čl.131.a.]

d. U slučaju postojanja šuma i šumskog zemljišta u građevinskim područjima zabranjuje se njihova prenamjena, osim za gradnju sportsko-rekreacijskih, ugostiteljsko-turističkih i infrastrukturnih građevina. [čl.14.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) za gradnju građevina (neovisno o namjeni) je 0,6. [čl.131.,131.a.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina (neovisno o namjeni) je 3,0. [čl.131.,131.a.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveća etažna visina građevine je Po ili S+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina građevina je 18,0 m, a iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtijeva tehnološki proces (ne odnosi se na silose i dimnjake). [čl.131.,131.a.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Ne određuje se.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Kao prilaz Gospodarskoj zoni Mala Branjevina s trase državne ceste D7 koristiti postojeću pristupnu cestu. [čl.129.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Ne određuje se.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

R-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Zasebna građevna čestica na kojoj se gradi garaža mora imati minimalnu površinu 3,0x5,0 m i minimalno 3,0 m dugu regulacijsku liniju. [čl.125.]

b. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

c. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

d. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U građevinskom području naselja ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Na prostoru sportsko-rekreacijske namjene Hipodrom dozvoljena je gradnja sportsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene odnosno Hipodroma te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih građevina javne i društvene namjene (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina. [čl.110a.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,4. [čl.110a.]

b. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se gradi garaža je 1,0. [čl.125.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 2,0. [čl.110a.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Najveća etažna visina je podrum ili suteren i četiri nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina (Huk) građevine je 20,0 m. [čl.110a.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m;

rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. U građevinskom području naselja ne smije se zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi svojim postojanjem i uporabom neposredno ili posredno ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi u naselju, odnosno vrijednosti okoliša. [čl.20.]

c. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

d. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

e. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

f. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

g. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

h. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

i. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

c. U javnom prostoru naselja moraju se zadržati sve građevine male sakralne arhitekture (kapelice, poklonci, raspela) u izvornom obliku. Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije. [čl.126.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

R-2

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

c. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je planirati gradnju sportsko-rekreacijskih građevina, pratećih ugostiteljsko-turističkih građevina, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.), ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija. [čl.132.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini sportsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 10% površine športskih terena i sadržaja. [čl.132.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice u sportsko-rekreacijskoj zoni Ribnjak je 0,8. [čl.132.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Najveća etažna visina građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje. [čl.132.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Prostor za promet u mirovanju (parkirališta) moguće je planirati unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak, a minimalni broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1.. [čl.132.]

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

f. Glavni pristup izdvojenom građevinskom području izvan naselja Sportsko-rekreacijskoj zoni Ribnjak planiran je nerazvrstanom cestom iz pravca županijske ceste ŽC 4089 Čepin (Ž4085)-Ivanovac (D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. Uvjeti uređenja planirane ceste definirani su Odredbama i posebnim propisima. Moguća su i drugačija prometna rješenja pristupa iz pravca zapada i juga po trasama postojećih putova, što će se definirati projektnom dokumentacijom. [čl.132.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

T-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene (kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetni vrtovi, spomenici i drugi elementi urbane

opreme i slično) ne formiraju se građevne čestice nego se postavljaju na građevnu česticu površine javne namjene. [čl.25.]

b. Za linearne infrastrukturne građevine (osim cesta) ne formiraju se građevne čestice nego se iste vode po postojećim česticama osim za pojedinačne građevine na trasi, kada je zbog funkcioniranja građevine potrebno formirati građevnu česticu. [čl.26.]

c. Građevna čestica infrastrukturne građevine koja je u funkciji prometa, veza, energetike, vodoopskrbe, odvodnje, vodoprivrede, (trafostanice, mjerno-redukcijske stanice, telekomunikacijski stupovi i sl.), može imati minimalnu površinu jednaku tlocrtnoj veličini građevine i ne mora imati regulacijsku liniju. Ukoliko se ta vrsta građevina postavlja na površinu javne namjene ili građevnu česticu neke druge građevine ne mora se formirati posebna građevna čestica. [čl.28.]

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. U izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu dozvoljena je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina, građevina športa i rekreacije, pomoćnih građevina i građevina odgovarajuće javne i društvene namjene u funkciji osnovne namjene, ribnjaka, ribičkih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija. Dozvoljena je gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz prethodne rečenice. [čl.131.b.]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min.3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice (neovisno o namjeni) je 0,2, a iznimno za infrastrukturne građevine najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 1,0. [čl.131.b.]

5. iskoristivost građevne čestice

a. Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) je 0,8. [čl.131.b.]

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

b. Najveća etažna visina građevine (neovisno o namjeni) je podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje. [čl.131.b.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili

zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

i. Za gradnju građevina u izdvojenom građevinskom području izvan naselja Ugostiteljsko-turističkom punktu najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo. [čl.131.b.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Građevna čestica je čestica zemljišta s pristupom na prometnu površinu koja je izgrađena ili koju je potrebno u skladu s uvjetima odredbi ovoga Plana utvrditi oblikom i površinom od jedne ili više čestica zemljišta ili njihovih dijelova te izgraditi odnosno urediti. [čl.24.]

b. Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m. [čl.24.]

c. Prometna površina je površina javne namjene, nerazvrstana cesta, površina u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površina na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza u svrhu pristupa do građevne čestice. [čl.24.]

d. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

e. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

f. Odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem. [čl.131.b.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

2.1. broj samostalnih uporabnih cjelina (stanova, poslovnih prostora, garaža i sl.), broj kreveta/ležajeva i/ili funkcionalnih jedinica (hotelskih soba, apartmana i sl.)

a. Smještajni kapacitet je maksimalno 30 kreveta. [čl.131.b.]

2.2. uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

GR-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Ne određuje se.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Namjena građevina koje se mogu graditi na groblju te uvjeti gradnje i uređenja groblja utvrđuju se posebnim propisima. [čl.116.a]

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Način gradnje građevine određen je položajem građevine u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

b. S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: slobodnostojeće, poluugrađene i ugrađene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice. [čl.32.]

c. Slobodnostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa. Iznimno se slobodnostojeće građevine mogu jednom svojom stranom približiti dvorišnoj međi i na manju udaljenost, ali ne manju od 1,0 m. [čl.33.]

d. Poluugrađene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m. [čl.33.]

e. Ugrađene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m. [čl.33.]

f. Kada se na istoj građevnoj čestici neposredno uz postojeću građevinu gradi nova građevina može se zadržati postojeća udaljenost nove građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.]

g. Smatra se da se pročelje nalazi na međi ako se više od 50% površine pročelja nalazi na međi. Dio tog pročelja koji se ne nalazi na međi mora od nje biti udaljen min. 1,0 m. [čl.33.]

h. Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala. [čl.33.]

i. Udaljenost građevine od međe je udaljenost vertikalne projekcije svih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, u točki koja je najbliža taj međi, pri čemu se ne uzimaju u obzir dijelovi nadstrešnice, terase u prizemlju, strehe, krovišta i pristupne stepenice. [čl.35.]

j. Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu. [čl.35.]

k. Udaljenost ležećih krovnih otvora od međe mjeri se od najbliže točke plohe krova, uz sam rub otvora, a kod stojećih krovnih otvora od najbliže točke okvira ili drugog elementa koji zatvara taj otvor. [čl.36.]

l. Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°. [čl.36.]

m. Balkoni koji su dužom stranom paralelni s dvorišnom međom ili koji su položeni pod kutem manjim od 45º u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m. [čl.46.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Ne određuje se.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Potkrovlje može biti samo jednoetažno [čl.44.]

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45º ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe. [čl.34.]

b. Otvorima iz prethodne podtočke ne smatraju se fiksna ustakljenja neprozirnim staklom, veličine do 60x60 cm, dijelovi zida od neprozirnog materijala, te ventilacijski otvori promjera do 15 cm, odnosno 15x20 cm ako su pravokutnog oblika. Takvi otvori moraju biti na udaljenosti min. 1,0 m od međe. [čl.34.]

c. Nelegalne zgrade koje su legalizirane s otvorima koji su na manjim udaljenostima od navedenih u prethodne dvije podtočke mogu se zadržati kod rekonstrukcije zgrade, a novi otvori moraju biti u skladu s navedenim udaljenostima. [čl.34.]

d. Građevine mogu imati istake do 30,0 cm izvan građevne čestice na površinu javne namjene i to u nadzemnim etažama profilacije u žbuci i druge ukrasne elemente na pročelju te jednu stubu na ulazu u građevinu, uz uvjet da ostane min. 1,5 m slobodna širina pješačke staze; u podzemnim etažama temelje i zaštitu hidroizolacije. [čl.37.]

e. Streha građevine može biti konzolno istaknuta do 1,0 m od regulacijske linije na površinu javne namjene, njena vertikalna projekcija mora biti udaljena min. 0,5 m od kolnika, a njena visina na najnižem dijelu mora biti min. 3,0 m od površine javne namjene. [čl.38.]

f. Građevine mogu imati konzolno izvedene balkone, loggie, erkere i pojedinačne zatvorene dijelove građevine istaknute izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m, da istak ne bude više od 1,5 m u površinu javne namjene. Maksimalna građevinska bruto površina istaknutih dijelova pojedine etaže ne smije biti veća od 5% građevinske bruto površine etaže. Vertikalna projekcija istaka mora biti udaljena min. 0,5 m od ruba kolnika. [čl.39.]

g. Građevine mogu imati pojedine istaknute dijelove izvan građevne čestice na javnu pješačku, kolno-pješačku ili zelenu površinu i to: konzolno izvedene nadstrešnice i sl. i to u dijelu pročelja između gornjeg ruba otvora prizemlja i donjeg ruba otvora etaže iznad prizemlja građevine pod uvjetom da svijetla visina između uređene površine javne namjene i donjeg ruba istaka ne bude manja od 3,0 m i da vertikalna projekcija istaka bude udaljena minimalno 0,5 m od ruba kolnika; pristupne stube do ulaza u prizemlje građevine, rampe i uređaji za pristup osobama s invaliditetom i drugim osobama smanjene pokretljivosti, pod uvjetom da se ne mogu riješiti na vlastitoj građevnoj čestici, da preostala slobodna širina

pješačke komunikacije bude minimalno 2,00 m i da se oko njih izvede ograda visine 1,0 m; rezervne izlaze iz skloništa ukoliko ih nije moguće izvesti unutar građevne čestice pod uvjetom da izlaz bude unutar javne površine i da ne bude unutar zone zarušavanja okolnih građevina; svjetlarnike za podrumske prozore maksimalno istaknute 1,0 m, pod uvjetom da budu odozgo pokriveni staklenom opekom, drugim prozirnim materijalom ili metalnom rešetkom u ravnini pješačke komunikacije; liftove za pristup do podrumske etaže istaknute max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze; priključke na komunalnu infrastrukturu. [čl.39.]

h. Prozori se mogu izvesti na zabatnom zidu, u kosini krova ili kao stojeći krovni prozori. Vanjski rub bočnog zida (ili pregrade) stojećeg krovnog prozora mora biti na udaljenosti min. 1,0 m od dvorišnih međa, a ukupna širina svih fasadnih ploha stojećih krovnih prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju. [čl.44.]

i. Bočna strana balkona, lođe, terase i otvorenih pristupnih stuba koja se nalazi na udaljenosti manjoj od 1,0 m od dvorišne međe mora se zatvoriti neprozirnim materijalom u visini min. 1,80 m od gornje plohe poda. [čl.47.]

j. Ukoliko na zidu postojeće građevine izgrađene uz dvorišnu među ili na udaljenosti manjoj od 1,0 m, postoje legalno izgrađeni otvori, isti se moraju u slučaju izgradnje na susjednoj građevnoj čestici zaštititi na način da se oko otvora izvede svjetlarnik. Svjetlarnik mora biti širi od otvora za 0,10 m sa svake strane, ali ne uži od 1,0 m. Udaljenost nasuprotnog zida svjetlarnika od prozora iznosi min. 2,0 m. Ukoliko se radi o ventilacijskim otvorima isti se moraju zaštititi samo ako se nalaze na samoj međi i to svjetlarnikom dimenzije 1,0x1,0 ili ventilacijskim kanalom spojenim na ventilacijski otvor. Ventilacijski kanal mora izlaziti u vanjski prostor. [čl.48.]

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

b. Oborinska voda ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu. [čl.50.,54.]

c. Na međama građevne čestice za gradnju građevina mogu se podizati ograde, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

d. Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde. [čl.53.]

e. U izgrađenom dijelu građevinskog područja ako je postojeća širina uličnog koridora do 8,0 m; minimalna udaljenost ulične ograde od regulacijske linije je 3,0 m. [čl.53.]

f. Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno. [čl.53.]

g. Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni prilaz određen prema posebnom propisu. [čl.56.]

h. Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza. [čl.56.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera. [čl.52.]

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Ako se gradi kolni pristup od ceste do građevne čestice, on mora biti širine min. 3,0 m. [čl.55.]

b. Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje. [čl.55.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Kada se na pripadajućoj građevnoj čestici postojeća građevina nadograđuje, dograđuje ili joj se mijenja namjena, može se zadržati postojeća udaljenost rekonstruirane građevine od dvorišnih međa i regulacijske linije i ako je manja od propisane ovim Odredbama. [čl.33.,63.,71.,81.]

b. Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade. [čl.40.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuje se.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuje se.

IGP-1

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Dodatna ograničenja za gradnju van građevinskog područja definirana su u poglavlju 1.4.2..

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Uvjeti smještaja građevina koje se grade van građevinskog područja definirani su u poglavlju 1.4.2..

b. U koridorima planiranih prometnica i infrastrukture, čije širine su utvrđene Odredbama, ne mogu se do utvrđivanja točne trase i lokacije planirati i graditi stambene i gospodarske građevine kao i samostojeći rešetkasti antenski stupovi, a što se sukladno ovim Odredbama može graditi van građevinskog područja. Na prostoru određenom za koridore i lokacije prometnih i drugih infrastrukturnih građevina, a koji preostane nakon izgradnje građevine, prestaje ograničenje iz prethodne rečenice. [čl.13.]

4. izgrađenost građevne čestice

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

5. iskoristivost građevne čestice

a. Ne određuje se.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

7. visina i broj etaža građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Ne određuje se.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

b. Minimalan broj parkirališnih mjesta definiran je u poglavlju 2.1.1..

c. Oko gospodarskih i stambenih građevina koje se grade van građevinskog područja obvezna je sadnja niskog i visokog zelenila, a ograđivanje građevne čestice je dozvoljeno isključivo ogradom od pletiva s parapetom visine max. 30,0 cm ili živicom. Max. visina ograde je 1.8 m. Ograditi se može i poljoprivredno zemljište sukladno prethodnim uvjetima. [čl.137.]

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Ne određuje se.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Katastarska čestica na kojoj se grade građevine van građevinskog područja mora imati pristup s prometne površine. Pod prometnom površinom podrazumijevaju se postojeće ceste i poljski putovi širine min 3,0 m, ako zadovoljavaju potrebe vatrogasnog pristupa i prometne uvjete utvrđene sukladno posebnom propisu i to u cijeloj dužini do priključka na javnu cestu. [čl.136.]

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Rekonstrukcija postojećih građevina izvan građevinskih područja izgrađenih protivno planu, osim poljoprivrednih gospodarstava za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje te građevina za intenzivni uzgoj životinja, moguća je isključivo u postojećim gabaritima odnosno s njihovim povećanjem do max. 30 cm, u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša i energetske učinkovitosti. Iznimno rekonstrukcija u svrhu usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu može se izvesti i izvan postojećih gabarita. [čl.162.a.]

b. Iznimno od prethodne podtočke, rekonstrukcijom postojećih stambenih građevina izvan građevinskih područja moguće je i povećanje postojeće građevinske (bruto) površine do 25%. [čl.162.a.]

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Određeno u poglavlju 1.4.2..

2.1 uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

a. Određeno u poglavlju 1.4.4..

1.3.2. Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a

Članak (...)

(1) Sukladno Zakonu i potrebama prostornog uređenja, ovim Planom utvrđuje se granica obuhvata i obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Hipodrom u Čepinu.

(2) Na području Općine Čepin važeći planovi su:

- Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin

- Urbanistički plan uređenja Plandište 2 - Čepin

- Urbanistički plan uređenja Gospodarska zona Čepin [čl.260a.]

Članak (...)

(1) Za gradnju građevina unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja navedenih u prethodnom članku, primjenjuju se uvjeti gradnje i uređenja prostora navedeni u pravilima provedbe te u poglavlju 1.4., a za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2.. [čl.270a.]

Članak (...)

(1) Iznimno, od navedenog u prethodnom članku, u urbanističkim planovima uređenja Plandište 1 i Plandište 2 može se omogućiti kroz Odredbe planova gradnja građevina uz postojeće putove do izgradnje planiranih uličnih koridora u punom profilu uz uvjet da se građevine i ulična ograda ne mogu smještati unutar prostora za planirani ulični koridor, a detaljnije uvjete definirati će se u navedenim planovima. [čl.270a.]

(2) Unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja Plandište 1 i Plandište 2 moguća je gradnja obiteljskih stambenih građevina, višestambenih građevina, javnih i društvenih građevina, građevina gospodarskih djelatnosti, sportsko-rekreacijskih građevina, pomoćnih građevina, javnih zelenih površina, građevina koje se grade na površinama javne namjene i infrastrukturnih građevina sukladno potrebama Općine Čepin i njenih stanovnika. [čl.270a.]

(3) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi:

- za slobodnostojeći način gradnje je 1,5

- za poluugrađen način gradnje je 2,0

- za ugrađen način gradnje je 2,5. [čl.270a.]

(4) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 2,4; građevne čestice javne i društvene namjene te za

višestambenu izgradnju je 2,8 (osim kada je maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0 tada max. koeficijent iskoristivosti iznosi 6,0). [čl.270a.]

(5) Maksimalna gustoća stanovanja je 160 st/ha. [čl.270a.]

Članak (...)

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone Čepin mogu se graditi proizvodne, poslovne, ugostiteljsko-turističke, komunalno-servisne građevine za gospodarenje otpadom, građevine i vodovi infrastrukture, te prateće građevine zdravstva i sportsko-rekreacijske namjene, garaža i spremišta, postavljanje reklamnih panoa urbane opreme i sl. [čl.270b.]

(2) Osim površina za proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja mogu se definirati i površine za infrastrukturne građevine i vodove te javne zelene površine i zaštitne zelene površine, kao i površina za smještaj reciklažnog dvorišta i ostalih građevina za gospodarenje otpadom. [čl.270b.]

(3) Za gradnju građevina komunalne i prometne infrastrukture primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2.. Za gradnju postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) primjenjuju se uvjeti gradnje definirani u poglavlju 1.4.4.. [čl.270b.]

(4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 0,7; a infrastrukturnih građevina je 1,0. [čl.270b.]

(5) Najveća etažna visina građevina je Po+P+2K+Pk, s izuzetkom pojedinačnih visokih zgrada (silosi, dimnjaci, tehnološki tornjevi i sl.). Najveća ukupna visina (Huk) građevina je 18,0 m; iznimno može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces. [čl.270b.]

(6) Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti je 3,5 (ne odnosi se na silose, dimnjak, tehnološke tornjeve i sl.). [čl.270b.]

(7) Najmanja udaljenost građevina od regulacijskog pravca neovisno o namjeni je 5,0 m, a najmanja udaljenosti od svih dvorišnih međa građevne čestice je 3,0 m. Iznimno od navedenog u prethodnoj rečenici, ako građevna čestica graniči sa vodotokom ili kanalom i njegovim zaštitnim zelenim pojasom koji se ne nalazi u uličnom koridoru, moguća je gradnja građevina na regulacijskoj liniji. [čl.270b.]

Članak (...)

(1) Unutar obuhvata Urbanističkog plana uređenja Hipodrom dozvoljena je gradnja sportsko-rekreacijskih građevina i poljoprivrednih građevina koja su u funkciji osnovne namjene

odnosno Hipodroma te pratećih ugostiteljsko-turističkih, odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.) kao i infrastrukturnih građevina. [čl.270c.]

(2) Za gradnju prometnih i građevina komunalne infrastrukture se primjenjuju uvjeti gradnje definirani u poglavlju 2.. [čl.270c.]

(3) Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini sportsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 30% površine sportskih terena i sadržaja. [čl.270c.]

(4) Najveća etažna visina je podrum ili suteren, prizemlje, dva kata i potkrovlje. [čl.270c.]

(5) Maksimalni koeficijent iskoristivosti (kis) građevne čestice je 1,5. [čl.270c.]

1.3.3. Mjere za urbanu sanaciju ili urbanu preobrazbu

Članak (...)

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

1.4. Ostale odredbe

1.4.1. Opće odredbe

Članak (...)

(1) Pojedini pojmovi korišteni u ovom Planu imaju značenje određeno sukladno Pravilniku o prostornim planovima te su dani kao prilog ovim Odredbama za provedbu.

Članak (...)

(1) Građevine za posebne namjene su građevine za potrebe obrane. [čl.21.]

(2) Građevine mješovite namjene su građevine sa više funkcija odnosno za više djelatnosti. [čl.21.]

Članak (...)

(1) Površina javne namjene je svaka površina čije je korištenje namijenjeno svim i pod jednakim uvjetima (javne ceste, ulice, trgovi, tržnice, igrališta, parkirališta, groblja, parkovne i zelene površine u naselju, rekreacijske površine i sl.). [čl.24.]

Članak (...)

(1) Dvorišne međe su međe građevne čestice sa susjednim katastarskim česticama, koje nisu javne. [čl.29.]

Članak (...)

(1) Na prostoru unutar granica građevinskog područja ne može se graditi ako zemljište nije komunalno opremljeno na minimalnoj razini. [čl.58.]

(2) Minimalna razina komunalne opremljenosti za građevnu česticu u građevinskim područjima je sljedeća:

- da postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu sukladno odredbama u poglavlju 2.1.1. ili da je izdana građevinska dozvola za građenje prometne površine

- da postoji mogućnost priključenja građevine na javni sustav odvodnje otpadnih voda ili sukladno odredbama u poglavlju 2.4.2. riješen sustav odvodnje otpadnih voda

- da postoji mogućnost priključenja građevine na niskonaponsku električnu mrežu ili da ima autonomni sustav opskrbom električnom energijom, ako se radi o građevini u kojoj je projektirano korištenje iste

- osiguran propisan broj parkirališnih mjesta prema odredbama u poglavlju 2.1.1. [čl.58.]

(3) Osiguranje minimalne razine komunalne opremljenosti prema prethodnom stavku nije obvezno za građevine koje za svoju funkciju ne trebaju: kolni prilaz, priključak na sustav odvodnje otpadnih voda, niskonaponsku električnu mrežu i parkirališna mjesta. [čl.58.]

Članak (...)

(1) Građevine javnih i društvenih djelatnosti mogu se graditi u svim građevinskim područjima na zasebnim građevnim česticama i kao zasebne i/ili prateće građevine na građevnim česticama druge namjene, osim građevnih čestica prometa i infrastrukture. [čl.74.]

Članak (...)

(1) U svim zonama proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja mogu se graditi skladišne građevine i postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, sukladno ovim Odredbama. [čl.83a.]

Članak (...)

(1) S obzirom na mogući utjecaj na okoliš, proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti su: tihe i čiste djelatnosti; djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš. [čl.85.]

(2) Tihe i čiste proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti su sve poslovne, proizvodne i ugostiteljsko turističke djelatnosti, osim djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš. [čl.86.]

(3) Proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš su:

- sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila

- sve vrste radionica za obradu drveta i metala

- praonice vozila

- ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub

- ostale poslovne i proizvodne djelatnosti koje u vanjskom prostoru stvaraju buku veću od 55 dBA

- trgovine na veliko, osim onih u kojima se obavlja trgovina na veliko na osnovi uzoraka ili na drugi sličan način

- djelatnosti koje su, sukladno posebnom propisu, razvrstane u I, II i III kategoriju ugroženosti od požara

- djelatnosti koje zahtijevaju dnevni transport roba i sirovina veći od 1,5 t. Potrebe za dnevnim transportom moraju se obrazložiti u dokumentaciji koja se prilaže uz zahtjev za ishođenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata

- klaonice

- mlinovi

- pilane

- komunalno servisne djelatnosti, izuzev administracije u radu s korisnicima

- skladišta preko 100 m^2 građevinske bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene

- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš. [čl.87.]

Članak (...)

(1) U ovome Planu utvrđuje se mreža sportskih građevina na području Općine, sukladno posebnom propisu. Mrežu športskih građevina čine sljedeće postojeće i planirane sportske građevine:

- dvorane: 2 postojeće, 5 planiranih

- zračne streljane: 7 planiranih

- ostale streljane: 2 planirane

- kuglane: 8 planiranih

- nogomet: 5 postojećih

- mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka: 8,8 postojećih, 17,2 planiranih

- tenis: 7 planiranih

- boćanje: 2 postojeća, 2 planirana

- ostali otvoreni tereni: 4 planirana. [čl.105.]

(2) Broj i vrsta građevina i otvorenih igrališta koje čine jedinicu utvrđeni su posebnim propisom. [čl.105.]

(3) Postojeće sportske građevine potrebno je dopuniti sadržajima koji čine jedinicu sportskih građevina, sukladno posebnom propisu. [čl.105.]

(4) Planiranu mrežu sportskih građevina moguće je proširivati bez ograničenja. [čl.106.]

(5) Sportske građevine se grade u građevinskim područjima naselja, a za razmještaj građevina daju se sljedeće smjernice:

- općinsko središte: 6 dvorana; 6 zračnih streljana; 2 ostale streljane; 6 kuglana; 3 nogometa, 21 mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka; 6 tenisa; 3 boćanja; 3 ostala otvorena terena

- ostala naselja: 1 dvorana; 1 zračna streljana; 2 kuglane; 2 nogometa, 5 mali nogomet, rukomet, odbojka, košarka; 1 tenis; 1 boćanje; 1 ostali otvoreni teren. [čl.107.]

(6) Broj jedinica iz prethodnog stavka predstavlja minimalni ukupni broj jedinica (postojećih i planiranih). [čl.107.]

(7) Jedinice se mogu grupirati, a njihov konačni razmještaj utvrdit će se sukladno prostornim mogućnostima i specifičnim potrebama stanovništva u pojedinom naselju. [čl.107.]

(8) Za gradnju sportsko-rekreacijskih građevina primjenjuju se odredbe za gradnju javnih i društvenih građevina i posebni propisi. [čl.108.]

(9) Otvorene sportske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a otklon od ovog pravca može biti max. 20°. Ako su od kolnika udaljeni manje od 10,0 m potrebno ih je ograditi ogradom visine min. 2,0 m. [čl.109.]

Članak (...)

(1) U svim naseljima je potrebno graditi dječja igrališta, sukladno potrebama stanovništva. [čl.110.]

(2) Razmještaj dječjih igrališta je potrebno uskladiti s prostornom organizacijom naselja i osigurati odgovarajuću dostupnost u zavisnosti o dobnoj skupini djece za koju se igralište gradi. [čl.110.]

Članak (...)

(1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene su kiosci, nadstrešnice za sklanjanje ljudi u javnom prometu, tende, ljetne terase, oglasni panoi, kontejneri za otpad (eko-otoci), telefonske govornice, spomenici, fontane, ostala urbana oprema i sl. [čl.119.]

(2) Kiosci su građevine u kojima se prodaja robe na malo i ugostiteljske usluge obavljaju kroz odgovarajući otvor na samom kiosku bez ulaza kupca u prodajni prostor. [čl.119.]

(3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala. [čl.119.]

(4) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr. [čl.120.]

(5) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m. [čl.120.]

Članak (...)

(1) Građevine mješovite namjene grade se sukladno uvjetima utvrđenim za osnovnu namjenu građevine. [čl.122.]

(2) Osnovna namjena građevine mješovite namjene određuje se prema funkciji ili djelatnosti koja ima najveći udio u građevinskoj bruto površini građevine. Ako je udio različitih funkcija i djelatnosti jednak, prioritet imaju stanovanje odnosno javna i društvena namjena.[čl.122.]

Članak (...)

(1) Uvjeti gradnje groblja utvrđuju se sukladno posebnom propisu. [čl.134.]

Članak (...)

(1) Planirana mreža javnih i društvenih djelatnosti sadrži osnovne sadržaje koji moraju biti zastupljeni u središnjim naseljima, a moguće ju je proširivati bez ograničenja. [čl.169.]

(2) U naseljima na području Općine moraju se za potrebe javnih i društvenih djelatnosti, osigurati prostori za sljedeće sadržaje: ispostave organa državne uprave, županijska izvršna tijela, grad./općinska izvršna tijela, srednje škole, osnovne škole, kinematograf, radio, knjižnice, dom kulture, dom zdravlja, ljekarna, veterinarska ambulanta, podružnica centra za socijalnu skrb, dječji vrtići i jaslice, dom za djecu, dom za odrasle, financijsko posredovanje, pošta. [čl.169.]

(3) Za vjerske građevine, udruge i sl. prostor će se osigurati sukladno potrebama. [čl.169.]

Članak (...)

(1) Za potrebe društvenih djelatnosti koristit će se postojeće građevine ili graditi nove u građevinskim područjima naselja, sukladno uvjetima utvrđenim u ovim Odredbama. [čl.170.]

Članak (...)

(1) Prilikom gradnje novih infrastrukturnih vodova nižih razina, koji nisu prikazani na kartografskim prikazima ovoga Plana, potrebno je težiti njihovom objedinjavanju u infrastrukturne koridore. [čl.172.]

(2) Do izdvojenih dijelova građevinskih područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar i Ritić te izdvojenih građevinskih područja izvan naselja moguća je gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture, elektroničkih komunikacija i one koja nije ucrtana na kartografskim prikazima Plana. Položaj tih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. Nove vodove infrastrukture treba planirati izvan kolnika javne ili nerazvrstane ceste. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati unutar površine kolnika uz suglasnost i posebne uvjete javnopravnog tijela. [čl.172.]

Članak (...)

(1) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u površine javne namjene. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup. [čl.173.]

(2) Ostale površine iz prethodnog stavka su:

- u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevnog pravca

- van građevinskog područja – neizgrađene površine. [čl.173.]

1.4.2. Uvjeti gradnje van građevinskog područja

Članak (...)

(1) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja obiteljske stambene građevine istovremeno s izgradnjom gospodarskog dijela ili nakon izgradnje gospodarskog dijela prema uvjetima iz Zakona. [čl.138.]

Članak (...)

(1) Udaljenost stambene građevine od građevinskog područja naselja mora biti min. 100,0 m od razvrstane ceste min. 30,0 m, a od autoceste min. 100,0 m. [čl.139.]

Članak (...)

(1) Građevinska (bruto) površina obiteljske stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može iznositi najviše 20% od površine zemljišta pod zatvorenim gospodarskim građevinama. Iznimno, na posjedima manjim od 5,0 ha građevinska bruto površina stambene građevine ne može biti veća od 200 m². [čl.140.]

Članak (...)

(1) Etažna visina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može bit max. podrum ili suteren, prizemlje, kat i potkrovlje. [čl.141.]

Članak (...)

(1) Gospodarski kompleksi i građevine u funkciji poljoprivrede mogu se planirati i graditi kao poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje i pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje. [čl.142.]

(2) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu se graditi:

- građevine za uzgoj i skladištenje biljnih proizvoda

- građevine za sklanjanje vozila i oruđa za biljnu proizvodnju te njihovo održavanje

- ostale pomoćne građevine potrebne za obavljanje poljoprivredne proizvodnje

- građevine za uzgoj životinja

- ribnjaci. [čl.142.]

(3) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su:

- poljoprivredne kućice

- vinogradarski podrumi

- spremišta alata, oruđa i strojeva

- nadstrešnice

- staklenici i plastenici. [čl.142.]

(4) U gradnji građevina iz stavka 1. ovog članka, kada se one grade izvan građevinskog područja, zaštita prostora osigurava se određivanjem položaja i standarda gospodarske građevine, očuvanjem veličine i cjelovitosti poljoprivrednih posjeda, okrupnjavanjem manjih posjeda i sprječavanjem neprimjerenog oblikovanja gradnje. [čl.142.]

Članak (...)

(1) Poljoprivredne građevine se ne mogu graditi na području vrijednog dijela prirode prikazanom na kartografskom prikazu 3.1. Posebne vrijednosti. [čl.143.]

Članak (...)

(1) Izgradnja poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, osim građevina za uzgoj životinja i ribnjaka, dozvoljava se samo na velikim posjedima. [čl.144.]

(2) Minimalna veličina posjeda na kojem je moguća izgradnja građevina iz stavka 1. ovog članka, utvrđuje se ovisno o vrsti i intenzitetu proizvodnje:

- građevine za intenzivnu ratarsku proizvodnju na posjedu minimalne veličine 15 ha

- građevine u funkciji uzgoja voća na posjedu minimalne veličine 3 ha

- građevine u funkciji uzgoja povrća na posjedu minimalne veličine 1 ha

- građevine u funkciji vinogradarstva na posjedu minimalne veličine 1 ha

- građevine u funkciji uzgoja cvijeća na posjedu minimalne veličine 0,5 ha. [čl.144.]

(3) Minimalne veličine posjeda na kojima se obavlja više od jedne vrste biljne proizvodnje jednaka je minimalnoj površini pretežite kulture, a na kojima se bilinogojstvo kombinira sa stočarstvom je 3 ha, bez obzira na intenzitet pojedine proizvodnje (biljne ili stočarske). [čl.144.]

(4) Posjedom iz stavka 1. iz ovog članka smatra se zemljište koje je u površini od min. 60% u vlasništvu investitora, a preostali dio može biti zemljište u zakupu. [čl.144.]

(5) Posjed može činiti više katastarskih čestica koje nisu međusobno povezane na više lokacija na području Općine Čepin (najmanje 50% posjeda treba biti na području Općine Čepin. [čl.144.]

(6) Poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje, te građevine u funkciji biljne proizvodnje u kojima se skladište veće količine opasnih tvari definiranih posebnim propisom ne mogu se graditi u poplavnom području. [čl.144.]

(7) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje iz stavka 1. i 2. ovog članka od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- autoceste 100 m

- državne ceste 100 m

- županijske ceste 50 m

- lokalne ceste 30 m. [čl.144.]

(8) Udaljenost gospodarskih građevina od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m. [čl.144.]

(9) Udaljenosti propisane ovim člankom ne odnose se na zahvate na postojećim gospodarskim građevinama u sklopu poljoprivrednog gospodarstva. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [čl.144.]

(10) Rekonstrukcija postojećih građevina iz stavka 1. ovog članka, izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [čl.144.]

(11) Etažna visina građevina za intenzivnu poljoprivrednu proizvodnju i pratećih sadržaja može biti maksimalno podrum ili suteren i dvije nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina (Huk) je 12,50 m (ne odnosi se na silose i dimnjake). Iznimno maksimalna ukupna visina može biti i veća kada to zahtijeva tehnološki proces. [čl.144.]

Članak (...)

(1) Gospodarske građevine za intenzivni uzgoj životinja obavezno se grade izvan građevinskog područja naselja, ako su kapaciteta preko 50 uvjetnih grla. [čl.146.]

Članak (...)

(1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- broj uvjetnih grla 51-100: državna cesta 100 m, županijska cesta 50 m, lokalna cesta 30 m

- broj uvjetnih grla 101-400: državna cesta 150 m, županijska cesta 100 m, lokalna cesta 30 m

- broj uvjetnih grla više od 401: državna cesta 200 m, županijska cesta 150 m, lokalna cesta 30 m. [čl.147.]

(2) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m. [čl.147.]

(3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili građevine unutar kompleksa. [čl.147.]

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [čl.147.]

(5) Udaljenost pratećih sadržaja, izuzev infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste iznosi 15,0 m. [čl.147.]

(6) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka, izgrađenih protivno ovom Planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [čl.147.]

Članak (...)

(1) Građevine za intenzivni uzgoj životinja ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona ukoliko to nije dozvoljeno posebnim propisom odnosno Odlukom o zonama sanitarne zaštite izvorišta, a treba ih izbjegavati na području vrijednih dijelova prirode. [čl.148.]

Članak (...)

(1) Građevine za intenzivni uzgoj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine. [čl.149.]

(2) Kapacitet građevine iskazuje se u uvjetnim grlima (Ug). Pod uvjetnim grlom podrazumijeva se grlo težine 500 kg, a sve vrste životinja se preračunavaju na uvjetna grla umnoženjem broja životinja sa sljedećim koeficijentima:

- krave, steone junice: 1,00
- bikovi: 1,50
- volovi: 1,20
- junad 1-2 godine: 0,7
- junad 6-12 mjeseci: 0,5
- telad: 0,25
- krmače+prasad: 0,30
- tovne svinje do 6 mjeseci: 0,25
- mlade svinje 2 do 6 mjeseci: 0,13
- prasad do 2 mjeseca: 0,05
- teški konji: 1,20
- srednje teški konji: 1,00
- laki konji: 0,80
- ždrebad: 0,75
- ovce, ovnovi, koze i jarci: 0,10
- janjad i jarad: 0,05
- nojevi: 0,25
- kunići: 0,007
- pure: 0,02
- tovni pilići (brojleri): 0,0055
- nesilice konzumnih jaja: 0,004
- rasplodne nesilice teških pasmina: 0,008
- rasplodne nesilice lakih pasmina: 0,004. [čl.149.]

(3) Za životinje koje nisu navedene u prethodnom stavku koeficijent se određuje prema izdanom službenom stručnom mišljenju Hrvatskog zavoda za poljoprivredno-savjetodavnu službu. U slučaju da se način preračunavanja regulira posebnim propisom, primjenjivat će se poseban propis. [čl.149.]

Članak (...)

(1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja od granice građevinskog područja naselja Čepin i Livana utvrđuje se ovisno o kapacitetu građevine izraženom u uvjetnim grlima (Ug) na sljedeći način:

- 50-100 Ug: Ug x 2 (m)

- > 101-300 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 200 (m)

- > 301-400 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 250 (m)

- > 401-500 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 300 (m)

- > 501 Ug: min. 500,0 (m). [čl.150.]

(2) Za sva ostala naselja (osim Čepina i Livane) minimalna udaljenost građevina za intenzivni uzgoj životinja (krmača, prasadi, tovnih svinja do 6 mjeseci, mladih svinja od 2 do 6 mjeseci, prasadi do 2 mjeseca te tovnih pilića, nesilica konzumnih jaja, rasplodnih nesilica teških pasmina i rasplodnih nesilica lokalnih pasmina) od granice građevinskog područja utvrđuje se ovisno o kapacitetu građevine izraženom u uvjetnim grlima (Ug) na sljedeći način:

- 50-100 Ug: Ug x 2 (m)

- > 101-300 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 200 (m)

- > 301-400 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 250 (m)

- > 401-500 Ug: 0,5 x (Ug -100) + 300 (m)

- > 501Ug: min. 500,0 (m). [čl.150.]

(3) Za sva ostala naselja (osim Čepina i Livane) građevine za intenzivni uzgoj ostalih životinja koje nisu navedene u prethodnom stavku ovog članka mogu se graditi na granici građevinskog područja naselja ili udaljiti se od nje ovisno o potrebama uzgoja i prostornim uvjetima neovisno o broju uvjetnih grla. [čl.150.]

(4) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa. [čl.150.]

(5) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka ne odnose se na zahvate na postojećim građevinama ili kompleksima čak niti kada oni podrazumijevaju povećanje kapaciteta. Prilikom takvih zahvata ne mogu se smanjivati zatečene udaljenosti. [čl.150.]

(6) Rekonstrukcija postojećih građevina iz ovog članka izgrađenih protivno planu, moguća je u svrhu održavanja, modernizacije, poboljšavanja standarda, zaštite okoliša, energetske učinkovitosti, usklađivanja s prostornim planom, te priključivanja na infrastrukturu. [čl.150.]

Članak (...)

(1) Na građevnoj čestici na kojoj se grade građevine za intenzivni uzgoj životinja mogu se graditi prateći sadržaji: klaonica, hladnjača, skladišta, mješaonica stočne hrane,

kompostište, spremišta strojeva i alata, prostorije za boravak radnika, uredi, infrastruktura, garaže, parkirališta, manipulativne površine, nadstrešnice i sl.), te jedna jednoobiteljska stambena građevina. [čl.151.]

(2) Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja. [čl.151.]

(3) Prostori za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor. [čl.151.]

(4) Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja. [čl.151.]

(5) Prateći sadržaji iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina. [čl.151.]

(6) Građevine za intenzivni uzgoj životinja moraju biti udaljene min. 5,0 m od svih međa građevne čestice i najmanje 10,0 m od osi pristupne ceste ili puta, a od građevinskog područja naselja stalnog i povremenog stanovanja sukladno prethodnom članku. [čl.151.]

(7) Najveća etažna visina građevina iz stavka 1.ovoga članka može biti Po/S+P+K, a iznimno i veća kada to zahtijeva tehnološki proces. [čl.151.]

(8) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koje kao resurs koriste alternativne odnosno obnovljive izvore. [čl.151.]

Članak (...)

(1) Ribnjakom se smatraju bazeni i ostale vodne površine za uzgoj akvakulture. Izgradnja novih ribnjaka izvan građevinskih područja moguća je samo na zemljištu katastarskih kultura: močvara, trstik, neplodno tlo te u napuštenim koritima i rukavcima rijeka i vodotoka, napuštenim gliništima te na ostalom poljoprivrednom tlu. Iznimno, izgradnja ribnjaka moguća je i na vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi te ostalom zemljištu namijenjenom poljoprivredi ako se radi o izgradnji u sklopu gospodarskog kompleksa. [čl.152.]

(2) Minimalna površina ribnjaka za uzgoj mlađi je 3 ha, a za uzgoj konzumne ribe je 5 ha. Ova površina mora se koristiti isključivo za potrebe uzgoja ribe. [čl.152.]

(3) Ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje mogu biti i manje površine. [čl.152.]

(4) Udaljenosti ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5 m. [čl.152.]

(5) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe na način da se njihova građevinska (bruto) površina dimenzionira sa 12 m² građevine na 1 ha vodne površine ribnjaka. [čl.152.]

(6) Dozvoljena etažnost tih građevine je prizemlje i potkrovlje. [čl.152.]

(7) Izgradnja podruma se ne dozvoljava. [čl.152.]

(8) U građevine iz stavka 5. ovog članka moraju se smjestiti sve namjene potrebne za funkcioniranje ribnjaka. Ove građevine moraju biti minimalno udaljene 3,0 m od svih međa katastarske čestice i minimalno 5,0 m od ruba ribnjaka. [čl.152.]

(9) Građevinama za potrebe uzgoja ribe smatraju se: spremišta hrane, alata i opreme, prostorije za boravak radnika, garaže i sl. [čl.152.]

Članak (...)

(1) U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje. [čl.153.]

(2) Minimalni kapacitet osnovne proizvodnje uz koji se može odobriti izgradnja primarne dorade ili prerade (klaonice, hladnjača i sl.) iznosi 100 uvjetnih grla. Za izgradnju mješaonice stočne hrane kao minimalni kapacitet osnovne proizvodnje iznosi 51 uvjetno grlo. [čl.153.]

(3) Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje. [čl.153.]

Članak (...)

(1) U sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 35% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1.000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m². [čl.154.]

Članak (...)

(1) Maksimalna etažna visina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga u sklopu poljoprivrednog gospodarstva je Po ili S+P+K+Pk. [čl.155.]

Članak (...)

(1) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje mogu se graditi neposredno uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. [čl.155a.]

(2) Na površinama iz stavka 1. ovog članka moguća je izgradnja jedne od pojedinačnih građevina u funkciji biljne proizvodnje i jedne nadstrešnice. [čl.155a.]

Članak (...)

(1) Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m² i više. Poljoprivredna kućica u funkciji vinogradarstva može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi od 25 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena. [čl.155b.]

(2) Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m² i više. Poljoprivredna kućica može biti maksimalno prizemnica s podrumom koji mora biti potpuno ukopan neovisno o nagibu terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina može iznositi do 15 m², a može se povećati za 5 m² za svakih daljnjih započetih 1000 m² poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja. [čl.155b.]

Članak (...)

(1) Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više. [čl.155c.]

(2) Vinogradarski podrum iz stavka 1. ovog članka može biti maksimalno prizemnica s podrumom, koji mora biti potpuno ukupan bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja. Građevinska (bruto) površina prizemlja može iznositi do 25 m², a može se povećati za 5 m² na svakih daljnjih započetih 2.000 m² vinograda. Površina podruma nije ograničena. [čl.155c.]

Članak (...)

(1) Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš. [čl.155d.]

(2) Zgrade moraju imati dvostrešni krov s tradicijskim pokrovom. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik. [čl.155d.]

Članak (...)

(1) Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo uz ili na poljoprivrednim površinama koje su u katastru upisane kao poljoprivredne, odnosno: oranice, vinogradi (ili) voćnjaci i sl. i nalaze se u evidenciji nadležnog tijela. [čl.155e.]

(2) Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m², a može se povećati za 3 m² na svakih daljnjih započetih 500 m² poljoprivrednih površina pod kulturom. Ukupna visina (Huk) spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5,0 m. [čl.155e.]

(3) Izgradnja spremišta alata, oruđa i strojeva mora biti u skladu s autohtonim načinom gradnje uz primjenu tradicijskog oblikovanja i uobičajenih materijala s naglaskom na očuvanje tradicijske slike krajobraza. Spremišta alata, oruđa i strojeva mora imati dvostrešni kosi krov s tradicijskim pokrovom. [čl.155e.]

(4) Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja. [čl.155e.]

Članak (...)

(1) Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama većim od 2 ha. [čl.155f.]

(2) Zemljište pod građevinom za nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom. [čl.155f.]

(3) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane. [čl.155f.]

(4) Pri gradnji nadstrešnice nije dozvoljena upotreba gotovih betonskih elemenata, salonita i lima. [čl.155f.]

(5) Ukupna visina (Huk) nadstrešnice je najviše 6,0 m. [čl.155f.]

Članak (...)

(1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi plastenici i staklenici, u funkciji uzgoja povrća, voća, cvijeća i sl. na način da nisu: na vizualno istaknutim pozicijama, na zaštićenim područjima prirode, na površinama krajobraza i na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi. [čl.155g.]

(2) Zemljište pod građevinom za nadstrešnice može biti do 40 m², a može se povećati za 20 m² na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom. [čl.155g.]

(3) Nadstrešnice služe za privremeno skladištenje poljoprivrednih proizvoda ili privremeno sklanjanje ljudi, a grade se kao prizemnice od lakog materijala s dvostrešnim kosim krovom s tradicijskim pokrovom, otvorene s najmanje tri strane. [čl.155g.]

Članak (...)

(1) Rekreacijske građevine koje se grade van građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište, i sl., građevine u funkciji rekreacije. [čl.156.]

(2) Van građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreacijske građevine. [čl.156.]

(3) Rekreacijske građevine ne mogu se graditi na osobito vrijednom zemljištu namijenjenom poljoprivredi. [čl.156.]

(4) Na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora, ucrtana je sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom (R3) izvan građevinskog područja unutar koje je dozvoljena gradnja sportsko-rekreacijskih građevina sukladno Zakonu o prostornom uređenju kao što su: kupališta, pontoni, plutajući objekti, ribnjak, ribičke staze kao i drugih sportsko-rekreacijskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama. [čl.156.]

Članak (...)

(1) Pomoćne građevine van građevinskog područja mogu se graditi na građevnoj čestici na kojoj je izgrađena stambena građevina koja se prema odredbama ove Odluke može graditi van građevinskog područja. [čl.159.]

(2) Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodnog stavka može biti podrum i prizemlje. [čl.159.]

Članak (...)

(1) Prometne i ostale infrastrukturne građevine van građevinskog područja grade se sukladno ovim Odredbama, izuzev onih odredbi koje se odnose isključivo na gradnju u građevinskom području. [čl.160.]

Članak (...)

(1) Van granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa. [čl.161.]

(2) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu. [čl.161.]

(3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5. [čl.161.]

(4) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.). [čl.161.]

(5) Kod postojećih cesta dodatni sadržaji koji se mogu graditi na građevnoj čestici benzinske postaje su ugostiteljski, trgovački i servisni, a koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice tim sadržajima ne može biti veći od 0,25. [čl.161.]

(6) Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel. [čl.161.]

Članak (...)

(1) Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste. [čl.162.]

Članak (...)

(1) Van granica građevinskog područja, na prostorima primjerenim za tu namjenu, mogu se graditi manje vjerske građevine kao križevi, poklonci, kapelice i sl. te spomen obilježja, najveće bruto razvijene površine do 30,0 m². [čl.163.]

1.4.3. Postupanje s otpadom

Članak (...)

(1) U građevinskom području naselja potrebno je izgraditi najmanje jedno reciklažno dvorište. [čl.118.]

Članak (...)

(1) Na cijelom području Općine nije planirana izgradnja odlagališta otpada. [čl.238.]

Članak (...)

(1) Planom gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije se na području Općine Čepin planira izgradnja reciklažnih otoka, reciklažnog dvorišta, mini reciklažnog dvorišta, reciklažnog dvorišta građevinskog otpada, postavljanje rashladnog kontejnera te izgradnja građevine za energetsku obradu poljoprivrednog i drugog otpada. [čl.239.]

Članak (...)

(1) Reciklažni otoci se opremaju u skladu s planom gospodarenja otpadom. Reciklažni otoci se mogu graditi/postavljati unutar površina javne namjene ili na zasebnoj građevnoj čestici. [čl.240.]

(2) Reciklažni otoci smješteni unutar uličnog profila ne smiju biti smješteni unutar polja preglednosti raskrižja. [čl.240.]

Članak (...)

(1) Smještaj reciklažnog dvorišta planira se u Gospodarskoj zoni Čepin. U južnom dijelu građevinskog područja naselja Čepin planira se na dijelu kč.br. 3851 k.o. Čepin formiranje reciklažnog dvorišta građevinskog otpada i/ili izgradnja ostalih građevina iz sustava gospodarenja otpadom lokalnog značaja. [čl.241.]

(2) Ostale građevine u funkciji održanog gospodarenja otpadom lokalne razine smještaju se unutar građevinskih područja naselja proizvodne namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene na zasebnoj građevnoj čestici, ograđena i opremljena potrebnim infrastrukturnim priključcima. [čl.241.]

(3) U naselju Beketinci na k.č.br. 262/3 k.o. Beketinci definirana je zona proizvodne namjene gdje je moguća gradnja građevina za gospodarenje otpadom (samo za skupljanje, obradu i odvoz otpada). [čl.241.]

(4) Širina kolnika u uličnom profilu građevne čestice na kojoj se grade građevine iz prvog stavka mora udovoljiti prometu kamiona, odnosno omogućiti dvosmjerni promet i imati minimalnu širinu 5,0. Pristup do građevne čestice mora biti širine minimalno 3,5 m. Na građevnoj čestici nužno je osigurati potrebni manevarski prostor u svrhu postavljanja, pražnjenja i odvoženja kontejnera za otpad. Minimalna širina građevne čestice je 6,0 m, a minimalna površina 500 m². [čl.241.]

(5) Na građevnoj čestici se mora osigurati prikupljanje oborinske vode te zbrinjavanje iste na lokalno prihvatljiv način. [čl.241.]

Članak (...)

(1) Rashladni kontejner za otpad životinjskog porijekla postavlja se unutar reciklažnog ili mini reciklažnog dvorišta ili na neku drugu odgovarajuću lokaciju, osim na površine javne namjene. [čl.242.]

(2) U slučaju smještaja rashladnog kontejnera izvan reciklažnih dvorišta na ostalim površinama, nužno je osigurati mogućnost priključka na infrastrukturne sustave, te manipulativne površine za pristup vozila za postavljanje i pražnjenje rashladnih kontejnera. [čl.242.]

(3) Unutar građevne čestice rashladni kontejner mora biti odmaknut od regulacijske linije minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 3,0 m. [čl.242.]

Članak (...)

(1) Građevina za energetsku obradu poljoprivrednog i drugog otpada smješta se unutar građevinskog područja naselja proizvodne namjene i/ili izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene na vlastitoj građevnoj čestici. Građevne čestice je potrebno ograditi i opremiti potrebnim infrastrukturnim priključcima. [čl.243.]

Članak (...)

(1) Unutar građevinskih područja naselja dozvoljena je gradnja građevina u sustavu gospodarenja otpadom prema uvjetima iz ovog Plana, osim građevina za trajno odlaganje otpada bilo koje vrste, kao i građevine za skladištenje otpada na vrijeme preko 6 mjeseci, prema posebnom propisu. [čl.243a.]

Članak (...)

(1) Na lokacijama neuređenih (divljih) odlagališta planirana je sanacija kojom se zemljište privodi namjeni prije onečišćenja ili namjeni utvrđenoj ovim Planom. [čl.243b.]

1.4.4. Uvjeti iskorištavanja obnovljivih izvora energije

Članak (...)

(1) Na prostoru Općine Čepin, postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije (sunčeva energija, vjetar, toplina okoliša, toplina zemlje, biomasa koja ne uključuje ogrjevno drvo, prirodna snaga vodotoka bez hidroloških zahvata i sl.) mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene (Gospodarska zona Mala Branjevina i Gospodarska zona Lug)

- unutar građevinskog područja naselja: u zonama proizvodne namjene; izvan zona proizvodne namjena samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni. [čl.209a.]

(2) Ukoliko se iskaže interes za takvu gradnju, potrebno je provesti odgovarajuće postupke propisane posebnim propisom, zadovoljiti kriterije zaštite prostora i okoliša te ekonomske isplativosti. [čl.209a.]

(3) Za omogućavanje preuzimanja viška ili ukupne proizvedene električne energije u distribucijski i/ili prijenosni sustav omogućava se izgradnja elektroenergetskih postrojenja (trafostanica ili rasklopišta), veličine i snage potrebne za prihvat viška ili cjelokupno proizvedene električne energije, kao i priključnih vodova za njihovo povezivanje s postojećom elektroenergetskom mrežom. [čl.209a.]

(4) Izvan građevinskog područja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije mogu se graditi u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje. [čl.209a.]

(5) Kada se postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije grade izvan granica građevinskih područja mogu se graditi pod uvjetom da građevna čestica bude udaljena minimalno 100,0 m od granica građevinskog područja naselja, kao i minimalno 100,0 m od ruba zemljišnog pojasa državne ili županijske ceste, odnosno željeznice, ili planskog koridora ceste, odnosno željeznice. [čl.209a.]

(6) Sunčane elektrane kao građevine osnovne namjene na neizgrađenoj građevnoj čestici moguće je graditi izvan građevinskih područja samo pod uvjetom ako je površina koju zauzimaju sunčani paneli manja od 1,0 ha, a zemljište lošije kvalitete (ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi) odnosno na površinama utvrđenim Zakonom. [čl.209a.]

Članak (...)

(1) Unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja proizvodne namjene i unutar građevinskog područja naselja moguća je gradnja postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste alternativne odnosno obnovljive izvore energije, osim sunčeve energije. [čl.209b.]

(2) Unutar izdvojenih građevinskih područja izvan naselja proizvodne namjene, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni, pod sljedećim uvjetima:

- da udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 3,0 m, od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenih dijelova građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice

- maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7. [čl.209b.]

(3) Unutar građevinskog područja naselja, građevine navedene u stavku 1. ovog članka mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- u zonama proizvodne namjene kao građevina osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateća građevina osnovnoj namjeni pod uvjetom da: udaljenost postrojenja od regulacijske linije iznosi minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m; maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice na kojoj se grade postrojenja iznosi 0,7; minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice

- na građevnoj čestici obiteljske stambene građevine pod uvjetom: da ima izgrađenu ili se planira gradnja osim stambene građevine i građevina za smještaj životinja ako postrojenje kao jedan od resursa koristi organski otpad iz te građevine; da je udaljenost građevine postrojenja od regulacijske linije minimalno 30,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 1,0 m. [čl.209b.]

Članak (...)

(1) Osnovna namjena sunčane elektrane je proizvodnja električne energije. Pod sunčanim elektranama podrazumijeva se cjelina sastavljena od sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela, trafostanice (po potrebi), pripadajuće elektroenergetske mreže, pomoćnih građevina u funkciji sunčane elektrane (spremišta, radionice i sl.). [čl.209c.]

(2) Postrojenja za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurs koriste energiju sunca, odnosno sunčane elektrane mogu se graditi:

- izvan građevinskog područja: u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje; na zemljištu lošije kvalitete (ostalo zemljište namijenjeno poljoprivredi); na ostalim površina određenim Zakonom

- u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene

- unutar građevinskog područja naselja: u zonama proizvodne namjene; na ostalim namjenama samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni. [čl.209c.]

(3) U izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja proizvodne namjene i u zonama proizvodne namjene unutar građevinskog područja naselja, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici ili kao prateće građevine osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) od regulacijske linije iznosi najmanje 5,0 m, od dvorišnih međa iznosi

minimalno 1,0 m, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice)

- čestica mora biti ograđena. [čl.209c.]

(4) Na površini infrastrukture – energetski sustav (IS7) unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci, sunčane elektrane mogu se graditi kao građevine osnovne namjene na zasebnoj građevnoj čestici pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela (koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije) kao i pratećih građevina u funkciji sunčane elektrane od regulacijske linije iznosi najmanje 1,0 m, kao i od dvorišnih međa, a minimalna površina ozelenjenog dijela građevne čestice iznosi 20% površine građevne čestice

- najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 0,7 (koeficijent izgrađenosti građevne čestice podrazumijeva odnos izgrađene površine zemljišta pod svim građevinama uključujući tlocrtne projekcije sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela i ukupne površine građevne čestice)

- čestica mora biti ograđena

- sunčana elektrana može se izvoditi i etapno

- prateće građevine izvode se kao prizemne ili izuzetno prizemlje i kat, visine do 7 metara (mjereno od kote konačno zaravnatog terena do gornjeg ruba krovnog vijenca)

- ako se grade prateće građevine u funkciji sunčane elektrane potrebno je osigurati minimalno jedno parkirališno mjesto unutar građevne čestice sunčane elektrane. [čl.209c.]

(5) U svrhu preuzimanja proizvedene električne energije s lokacija sunčanih elektrana u postojeći distribucijski elektroenergetski sustav Republike Hrvatske predviđena je izgradnja novih srednjenaponskih postrojenja 10 kV, 20 kV i 35 kV (susretna postrojenja, rasklopne stanice), transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV, TS 35 /10(20) kV i pripadajućih vodova 10(20) kV i 35 kV te rekonstrukcija i prilagodba postojećih transformatorskih stanica i vodova. Omogućeno je i preoblikovanje postojećih vodova 10 kV, 20 kV i 35 kV u vodove 20 kV, 35 kV, 2x20 kV i 2x 35 kV kroz rekonstrukciju ili izgradnju novih po postojećim trasama radi povećanja prijenosne moći. [čl.209c.]

(6) Unutar građevinskog područja naselja na svim građevnim česticama (neovisno o namjeni), a koje nisu u zoni proizvodne namjene moguća je izgradnja sunčanih elektrana samo kao pratećih građevina osnovnoj namjeni pod sljedećim uvjetima:

- udaljenost sunčanih kolektora i/ili fotonaponskih panela koji se postavljaju kao samostalne konstrukcije od regulacijske linije iznosi najmanje 6,0 m, a od dvorišnih međa iznosi minimalno 1,0 m

- da svojom gradnjom ne prelazi najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice osnovne namjene. [čl.209c.]

(7) Sunčane elektrane mogu se postavljati na pročelja i krovove građevina koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u svim izdvojenim građevinskih područjima izvan naselja te izvan građevinskih područja. Postavljanje sunčanih elektrana na krovove i pročelja zgrada nije dozvoljeno unutar zona ili pojedinačnih zgrada za koje je aktom o zaštiti istih to zabranjeno. [čl.209c.]

(8) Unutar građevinskog područja naselja i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja na površinama javne namjene mogu se postavljati (graditi) sunčane elektrane:

- za građevine u funkciji prometa i komunalne infrastrukture

- za građevine koje se postavljaju na površine javne namjene. [čl.209c.]

2. Infrastrukturni sustavi

2.1. Prometni sustav

2.1.1. Cestovni promet

Članak (...)

(1) Za postojeće prometne i infrastrukturne građevine prostor je utvrđen stvarnom parcelom i pojasom primjene posebnih uvjeta prema posebnim propisima. Sve postojeće građevine, bilo da se zadržavaju ili uklanjaju, mogu se rekonstruirati pri čemu su moguće izmjene trase u cilju poboljšanja funkcioniranja građevine. [čl.6.]

(2) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za planiranu brzu cestu na koridoru državne ceste D2: 1.000,0 m

- za planiranu državnu cestu: 100,0 m

- za planiranu lokalnu cestu: 50,0 m. [čl.6.]

(3) Širina koridora iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

(4) Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 2. ovoga članka ne primjenjuju se u građevinskim područjima naselja i izdvojenom građevinskom području izvan naselja, za planske koridore prikazane na kartografskim prikazima. [čl.6.]

Članak (...)

(1) Cesta i druga prometna površina može se graditi na više građevnih čestica. [čl.27.]

Članak (...)

(1) Planom se omogućuje građenje i uređenje javnih i nerazvrstanih cesta, građevina za potrebe sustava javnog prijevoza putnika, građevina za opskrbu vozila i pružanje usluga sudionicima u prometu, parkirališta i garaža, mreže biciklističkih i pješačkih staza, trgova, kolno-pješačkih površina i sl. [čl.175.]

(2) Kategorija svih javnih cesta na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva, bez izmjene i dopune ovog Plana. [čl.175.]

(3) Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu cestu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje sukladno novoj kategoriji ceste. [čl.175.]

(4) Mrežu nerazvrstanih cesta na području Općine čine: ceste-ulice u građevinskim područjima koje temeljem Zakona nisu proglašene kao javne ceste, poljski i šumski putevi, te druge nerazvrstane prometne površine na kojima se odvija promet. [čl.175.]

(5) Građenje i rekonstrukcija postojećih trasa javnih i nerazvrstanih cesta moguća je na svim trasama gdje se za to ukaže potreba definirana programom nadležne ustanove za gospodarenje određenom kategorijom cestovne mreže, a na temelju projektne dokumentacije. [čl.175.]

(6) Nerazvrstane ceste u građevinskom području mogu biti uređene kao ulice s odvojenim cestovnim i pješačkim prometom, kolno-pješačke ulice, pješačke ulice i površine i slično. [čl.175.]

(7) Rekonstrukcija prometno-tehničkih elemenata (horizontalnih i vertikalnih) postojeće trase javne i nerazvrstane ceste ne smatra se promjenom trase i ne mora biti naznačena u ovom Planu. [čl.175.]

(8) Sve prometne površine trebaju biti izvedene sukladno posebnom propisu o sprječavanju stvaranja arhitektonsko-urbanističkih barijera, tako da na njima nema zapreke za kretanje niti jedne kategorije stanovništva. [čl.175.]

(9) Na mjestima priključenja poljskih puteva na javne i nerazvrstane ceste sa suvremenim kolničkim zastorom obvezan je izrada asfaltnog otresišta u ukupnoj širini poljskog puta, odnosno minimalne širine 3,0 m te u duljini od minimalno 50,0 m. [čl.175.]

(10) U zoni raskrižja i prilaza na javne i nerazvrstane ceste nije dozvoljena gradnja građevina, zidova i ograda, te podizanje nasada koje zatvaraju vidno polje vozača i time ugrožavaju promet. Određivanje polja preglednosti utvrđuje se na temelju posebnog propisa. [čl.175.]

(11) Za potrebe javnog autobusnog prometa uz trase javnih i nerazvrstanih cesta moguće je graditi autobusna stajališta s pratećom opremom. [čl.175.]

(12) Dimenzije i smještaj autobusnih stajališta definirat će se projektnom dokumentacijom, a u skladu s posebnim propisima. [čl.175.]

Članak (...)

(1) Ulični koridor u naselju je prostor između regulacijskih linija, koji je namijenjen gradnji kolnika, parkirališta, kolno-pješačkih prilaza građevinskoj parceli, prometnih 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. U postojećim uličnim koridorima u kojima to dozvoljavaju prometni i drugi uvjeti mogu se formirati građevne čestice za tržnice na malo te graditi tržnice na malo sukladno ovim Odredbama. [čl.176.]

Članak (...)

(1) Svi ulični koridori u građevinskom području na koje postoji neposredan pristup s građevnih čestica, ili su uvjet za formiranje građevnih čestica, moraju biti povezani u jedinstveni prometni sustav. [čl.177.]

Članak (...)

(1) Za nove ulične koridore u građevinskim područjima naselja potrebno je osigurati širinu:

- 25,0 m za ulični koridor kojim prolazi državna cesta

- 20,0 m za ulični koridor kojim prolazi županijska cesta

- 18,0 m za ulični koridor kojim prolazi lokalna cesta

- 18,0 m za ulične koridore kojima prolaze nerazvrstane ceste čija je dužna preko 180,0 m. [čl.178.]

Članak (...)

(1) U slučaju da se zbog postojećih građevina, prirodnih ili drugih specifičnih prostornih ograničenja ne može osigurati preporučena širina uličnog koridora, za nove ulične koridore čija je dužina preko 250,0 m mogu se utvrditi i manje širine, ali ne manje od sljedećih:

- državna cesta: 20,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 18,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje

- županijska cesta: 18,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 14,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje

- lokalna cesta: 18,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 14,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje

- nerazvrstana cesta: 16,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 12,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje. [čl.179.]

Članak (...)

(1) Za nove ulične koridore čija dužina je manja ili jednaka 250,0 m širina uličnog koridora ne može biti manja od:

- dvosmjerni promet: 14,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 10,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje

- jednosmjerni promet: 10,0 m uz otvoreni sustav oborinske odvodnje; 8,0 m uz zatvoreni sustav oborinske odvodnje. [čl.180.]

(2) Ulice dužine manje ili jednake 250,0 m mogu biti i slijepe. [čl.180.]

Članak (...)

(1) U dijelu izgrađenog građevinskog područja naselja Čepin ucrtani su planirani ulični koridori (širina i položaj planiranog uličnog koridora je orijentacijska te su moguća manja odstupanja od trase i širine koja će se definirati projektnom dokumentacijom). [čl.181.]

(2) Prethodno definirane širine uličnih koridora ne odnose se na postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području. [čl.181.]

(3) Izgradnja je moguća uz sve postojeće ulične koridore i puteve koji se nalaze u izgrađenom građevinskom području, a za koje nisu naznačeni planirani koridori iz stavka 1. ovog članka, odnosno za to područje nije izrađen prostorni plan, uz uvjet da je širina postojećeg uličnog koridora ili puta veća ili jednaka 5,0 m sukladno ovim Odredbama. Uz ulični koridor ili put širine 5,0-8,0 m, ulična ograda postavlja se na udaljenosti minimalno 3,0 m. U okviru prostora između uličnog koridora i ulične ograde nije moguća nikakva izgradnja osim prometnih površina i infrastrukture. [čl.181.]

(4) Širine koridora na neuređenom i neizgrađenom građevinskom području definirat će se u okviru prostornih planova koji su propisani za navedena područja. [čl.181.]

Članak (...)

(1) Širina kolnika za dvosmjeran promet javne ceste izvan građevinskog područja definirana je posebnim propisom (Pravilnik o osnovnim uvjetima kojima javne ceste izvan naselja i njihovi elementi moraju udovoljavati s gledišta sigurnosti prometa (NN, br. 110/01, 90/22, 153/24) i uvjetima nadležne ustanove za gospodarenje javnom cestom. [čl.182.]

(2) Širina kolnika za dvosmjeran promet javne ceste unutar građevinskog područja mora pratiti širinu kolnika definiranu izvan građevinskog područja. [čl.182.]

(3) Iznimno, zbog prostornih ograničenja i sl. širine kolnika mogu biti i drugačije, što se mora obrazložiti u okviru projektne dokumentacije. [čl.182.]

(4) Širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta izvan i unutar građevinskih područja treba biti 5,50 m, a minimalna širina je 4,5 m uz ograničenje brzine i sl., što mora biti definirano u okviru projektne dokumentacije. [čl.182.]

(5) Iznimno, u slučaju prostornih ograničenja, malog prometa i sl., širina kolnika za dvosmjeran promet nerazvrstanih cesta može biti i manja od 4,5 m, ali ne manja od 3,0 m uz obvezu izgradnje mimoilaznica na rasteru koji će se definirati projektnom dokumentacijom ili uz obvezu izgradnje bankine od kamenog materijala odgovarajuće nosivosti i minimalne širine 1,0 m s obje strane kolnika. [čl.182.]

Članak (...)

(1) U svim naseljima općine mora se uz sve stambene građevine, građevine javne i društvene te gospodarske namjene, izgraditi minimalni broj parkirališnih mjesta prema sljedećim normativima:

- Obiteljske stambene građevine: 1 parkirališno mjesto na 1 stan

- Višestambene građevine: 1,2 parkirališna mjesta na 1 stan

- Trgovačka namjena (maloprodaja): 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine

- Robne kuće, trgovački centri: 1 parkirališno mjesto na 60 m² građevinske bruto površine

- Tržnice na malo: 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine

- Poslovne zgrade, uredi, agencije: 1 parkirališno mjesto na 200 m² građevinske bruto površine

- Proizvodne građevine: 1 parkirališno mjesto po zaposlenom ili 2 parkirališna mjesta na 1000,0 m² građevinske bruto površine (primjenjuje se kriteriji po kojem treba više parkirališnih mjesta)

- Skladišta: 0,5 parkirališnih mjesta na 1000 m² građevinske bruto površine

- Servisi i obrt: 1 parkirališno mjesto na 100 m² građevinske bruto površine

- Ugostiteljstvo: 1 parkirališno mjesto na 30 m² građevinske bruto površine

- Osnovne škole i vrtići: 1 parkirališno mjesto na 1 učionicu/grupu

- Zdravstveni objekti: 1 parkirališno mjesto na 40 m² građevinske bruto površine

- Vjerske građevine: 1 parkirališno mjesto na 60 m² građevinske bruto površine

- Građevine mješovite namjene: Σ parkirališnih mjesta za sve namjene u sklopu građevine

- Sve ostale namjene koje nisu navedene: 1 parkirališno mjesto na 120 m² građevinske bruto površine. [čl.183.]

(2) Broj parkirališta za športsko-rekreacijske građevine i hotele, motele, pansione i sl., utvrđuje se prema posebnom propisu. [čl.183.]

Članak (...)

(1) U okviru parkirališta i garaža potrebno je osigurati parkirališna mjesta za invalide prema posebnom propisu. [čl.184.]

Članak (...)

(1) Sukladno namjeni građevine izgradnja parkirališta se mora riješiti na sljedeći način:

- obiteljske stambene građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice

- višestambene građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine

- poslovne građevine (trgovačke i ugostiteljsko-turističke i poslovne zgrade, uredi, agencije, servisi i obrt): na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine

- građevine proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke djelatnosti u Gospodarskoj zoni Ovčara: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine; iznimno, ukoliko se potreba za parkirališnim mjestima ne može riješiti sukladno prethodno, moguća je gradnja zasebnog parkirališta na drugoj građevnoj čestici samo za potrebe građevine koja se gradi, a udaljenom do max. 100,0 m od građevine, u kojem slučaju gradnja parkirališta mora biti sastavni dio akta za građenje osnovne građevine, a na čestici na kojoj se gradi parkiralište mora se uknjižiti pravo služnosti korištenja parkirališta za korist osnovne građevine prije ishođenja akta za građenje

- robne kuće i trgovački centri: na vlastitoj građevnoj čestici

- proizvodne građevine i skladišta: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 100,0 m od građevine

- javne i društvene, športsko-rekreacijske i vjerske građevine: na vlastitoj građevnoj čestici; u uličnom koridoru, u širini regulacijske linije građevne čestice; na javnom parkiralištu udaljenom do max. 200,0 m od građevine

- građevine mješovite namjene: sukladno načinu rješavanja izgradnje parkirališta za osnovnu namjenu. [čl.185.]

(2) Parkirališta za opskrbu i korisnike tržnice na malo obvezno je izgraditi u neposrednoj blizini. [čl.117.]

Članak (...)

(1) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz prethodnog članka podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina. [čl.186.]

(2) Pod pojmom "ulični koridor u širini regulacijske linije" podrazumijeva se neizgrađeni prostor između regulacijske linije i kolnika na onoj strani ulice na kojoj se nalazi građevna čestica, pod uvjetom da se u tom prostoru osigura pješački prolaz širine kao u ostalom dijelu ulice, a minimalna širina pješačkog prolaza definirana je posebnim propisima. [čl.186.]

(3) Pod pojmom "parkiralište" podrazumijeva se parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće. [čl.186.]

(4) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina. [čl.186.]

(5) Pod pojmom "udaljenom do max." podrazumijeva se udaljenost između najbliže točke građevine i najbližeg parkirališnog mjesta koje se gradi za potrebe građevine i koja može biti manja ili jednaka navedenoj maksimalnoj udaljenosti. [čl.186.]

Članak (...)

(1) Način rješavanja izgradnje parkirališta obvezno se primjenjuje i u slučaju prenamjene postojećih građevina, za dio građevine koji se prenamjenjuje, te kod rekonstrukcije za dio građevine koji se rekonstruira, ako je zbog prenamjene odnosno rekonstrukcije potreban veći broj parkirališnih mjesta od broja potrebnog za postojeću namjenu. [čl.187.]

Članak (...)

(1) Uz obje strane ulica u naseljima, osobito glavnih, gdje god je to moguće treba podizati tradicijske bjelogorične drvorede (a postojeće crnogorične postupno uklanjati i zamjenjivati bjelogoričnim). [čl.127.]

Članak (...)

(1) Osim naznačenih planiranih pješačkih staza i prolaza te planiranih kolno-pješačkih površina na kartografskim prikazima, pješačke staze i površine, prolazi, poučne staze, kolno-pješačke površine i sl. mogu se graditi na cijelom prostoru Općine unutar ili izvan građevinskih područja, temeljem projektne dokumentacije. [čl.188.]

Članak (...)

(1) Pješačke staze i površine mogu se graditi u okviru uličnih koridora ili kao samostalne trase i površine. [čl.189.]

(2) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, a minimalna širina definirana je standardom i posebnim propisima. [čl.189.]

(3) Pješačke staze u uličnim koridorima odvojeno od kolnika i po mogućnosti od kolnika odvojene zelenim zaštitnim pojasom. Iznimno u slučaju prostornih ograničenja mogu se graditi i uz kolnik. [čl.189.]

Članak (...)

(1) Na kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav prikazane su značajnije trase biciklističkih staza. [čl.190.]

(2) Osim naznačenih značajnijih trasa biciklističkih staza mogu se graditi i druge trase biciklističkih staza na području cijele Općine. [čl.190.]

(3) Biciklističke staze mogu se graditi kao: samostalno vođene biciklističke staze, biciklističke staze u poprečnom presjeku ceste-ulice odvojene od kolnika ili biciklističke trake u poprečnom presjeku kao prometnom signalizacijom odvojeni dio kolnika. [čl.190.]

(4) Točan položaj trase biciklističke staze u prostoru definirat će se projektnom dokumentacijom, sukladno Zakonu i propisima te Odredbama ove Odluke. [čl.190.]

(5) Uz biciklističke staze ili trake mogu se graditi površine opremljene odgovarajućim elementima urbane opreme za parkiranje bicikala, nadstrešnice kao i druge urbane opreme (klupe, koševi za smeće i dr.). [čl.190.]

Članak (...)

(1) U dijelu građevinskog područja gdje građevinska čestica planirane postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom graniči s građevinskom česticom obiteljske stambene namjene, građevnom česticom višestambene građevine ili građevnom česticom javne i društvene namjene, mogu se graditi male postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 1500 tona. [čl.191.]

(2) Građevna čestica na kojoj se gradi mala postaja iz prvog stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 25,0 m, a dubinu od min. 35,0 m. [čl.191.]

(3) U ostalim slučajevima, osim u slučaju kada se građevinska čestica postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nalazi u gospodarskoj zoni, mogu se graditi male postaje iz prvog stavka i srednje postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom koje imaju godišnji kapacitet do 2500 tona. [čl.191.]

(4) Građevna čestica na kojoj se gradi srednja postaja iz trećeg stavka ovog članka mora imati širinu prema uličnom koridoru s kojeg se pristupa lokaciji postaje od min. 30,0 m, a dubinu od min. 60,0 m. [čl.191.]

(5) U zonama gospodarske namjene mogu se graditi male, srednje i velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom. Velike postaje za opskrbu prijevoznih sredstava gorivom nemaju ograničenja u kapacitetu, kao ni u veličini parcele. [čl.191.]

Članak (...)

(1) Prilazi na planiranu autocestu u koridoru Vc i trasu planirane brze ceste u koridoru državne ceste D2 moraju se izvesti kao denivelirani i orijentacijski su naznačeni u ovom Planu. [čl.192.]

(2) U prvoj fazi moguće je trasu planirane autoceste, odnosno brze ceste, ovisno koja se prva realizira, spojiti privremeno na trasu postojeće županijske ceste Ž 4105. [čl.192.]

(3) Prijelazi lokalnih nerazvrstanih puteva preko trasa planirane autoceste i brze ceste moraju biti denivelirani, a njihova lokacija definirat će se projektnom dokumentacijom. [čl.192.]

(4) Uz trasu autoceste A5 potrebno je osigurati zaštitni pojas autoceste u skladu s posebnim propisom. Za svaki zahvat koji se planira unutar zaštitnog pojasa autoceste potrebno je dobiti suglasnost i uvjete Hrvatskih autocesta d.o.o. [čl.192.]

Članak (...)

(1) Do lokacije i unutar izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom. [čl.127b.]

(2) Gradnja građevina i vodova komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija do izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar i unutar njega moguća je na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. [čl.127b.]

(3) Nove vodove komunalne infrastrukture za potrebe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela. [čl.127b.]

Članak (...)

(1) Do lokacije i unutar obuhvata izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je planirati gradnju biciklističke infrastrukture i pješačkih te poučnih staza s pratećom urbanom opremom, a koja će se definirati projektnom dokumentacijom. [čl.132.]

(2) Do izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak i unutar njega moguća je gradnja vodova i građevina komunalne infrastrukture i po potrebi elektroničkih komunikacija na temelju projektne dokumentacije sukladno Odredbama Odluke i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. [čl. 132.]

(3) Nove vodove komunalne infrastrukture za izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak treba planirati izvan kolnika. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati i unutar površine kolnika ceste uz uvjete nadležnog javnopravnog tijela. [čl. 132.]

2.1.2. Željeznički promet

Članak (...)

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za ostale željezničke pruge za međunarodni promet: 500,0 m

- za planiranu trasa industrijskog kolosijeka: 100,0 m. [čl.6.]

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

(3) Iznimno, širine novih infrastrukturnih koridora iz stavka 1. ovoga članka ne primjenjuju se u građevinskim područjima naselja, za planske koridore prikazane na kartografskim prikazima. [čl.6.]

Članak (...)

(1) U ovome Planu planira se rekonstrukcija i modernizacija ostale željezničke pruge za međunarodni promet M302. [čl.193.]

(2) Planom je predviđen i alternativni koridor ostale željezničke pruge za međunarodni promet u zoni naselja Čepin. [čl.193.]

(3) Na križanju željezničke pruge i ceste ili puta obvezno je osigurati kolni prijelaz, sukladno posebnom propisu, a do tada moguća su i prelazna rješenja. [čl.193.]

(4) Planiranu trasu industrijskog kolosijeka moguće je produžiti do lokacije tvornice ulja uz koridor industrijske ceste, a na temelju projektne dokumentacije. [čl.193.]

2.1.3. Pomorski promet

Članak (...)

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.4. Promet unutarnjim vodama

Članak (...)

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.1.5. Zračni promet

Članak (...)

(1) U zoni prilazne ravnine poljoprivrednom letjelištu dozvoljena je izgradnja uz uvjete nadležnog ministarstva. [čl.194.]

2.2. Komunikacijski sustav

2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža

Članak (...)

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina za linijske građevine elektroničkih komunikacija iznosi: 500,0 m. [čl.6.]

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

(3) Područja za smještaj rešetkastih samostojećih antenskih stupova prikazana su na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav. [čl.6.]

Članak (...)

(1) Razvoj elektroničke komunikacijske mreže obuhvaća građenje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme neophodne za pružanje elektroničkih komunikacijskih usluga. Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema može se graditi unutar i izvan građevinskih područja, u skladu s posebnim propisima. [čl.196.]

(2) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova izvan građevinskih područja potrebno je koristiti postojeće prometne infrastrukturne koridore radi objedinjavanja istih u cilju zaštite i očuvanja prostora i sprječavanja neopravdanog zauzimanja novih površina. Iznimno, samo radi bitnog skraćivanja trase, trasa planiranog voda može se planirati i izvan prometnih koridora vodeći računa o pravu vlasništva. [čl.196.]

(3) Pri izgradnji elektroničkih komunikacijskih vodova i povezane opreme (razdjelni ormari i sl.) unutar građevinskih područja iste u pravilu graditi podzemno i/ili nadzemno unutar javnih površina, u zoni pješačke staze ili zelenih površina. [čl.196.]

(4) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je rekonstruirati ili dograditi (proširiti) radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija, odnosno potreba novih operatora. [čl.196.]

(5) Elektronička komunikacijska infrastruktura i povezana oprema bez korištenja vodova prema načinu postavljanja dijeli se na elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu na postojećim građevinama (antenski prihvati) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima. [čl.196.]

(6) Samostojeći antenski stupovi za postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme po konstrukciji izvode se kao štapni visine do 30 m ili kao rešetkasti antenski stupovi. [čl.196.]

Članak (...)

(1) Raspored elektroničke komunikacijske infrastrukture prikazan je na kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav. [čl.197.]

(2) Unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa uvjetuje se gradnja samo jednog novog rešetkastog antenskog stupa takvih karakteristika da može prihvatiti više operatora, a prema projektu koji je potvrđen rješenjem Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva. [čl.197.]

(3) Ukoliko je unutar područja za smještaj rešetkastog antenskog stupa već izgrađen rešetkasti antenski stup/stupovi, tada je moguća izgradnja još samo jednog dodatnog zajedničkog rešetkastog antenskog stupa za ostale operatore/operatora. [čl.197.]

(4) Pristupni put za samostojeći antenski stup koji se gradi izvan granica građevinskog područja ne smije se asfaltirati. [čl.197.]

(5) U postupku izdavanja provedbenih akata za izgradnju samostojećeg antenskog stupa obavezno je pribaviti posebne uvjete zaštite prirode i zaštite kulturnih dobara, bez obzira na lokaciju. [čl.197.]

Članak (...)

(1) Nije dozvoljeno postavljanje samostojećih antenskih stupova unutar zaštitnog pojasa postojećih kao niti unutar koridora planiranih državnih cesta, željeznica i trasa dalekovoda naponskog nivoa 10 kV, 35 kV, 110 kV i više. [čl.198.]

Članak (...)

(1) Dopušteno je postavljanje elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme na postojećim građevinama u suglasju s ishođenim posebnim uvjetima pravnih osoba s javnim ovlastima po posebnim propisima. [čl.199.]

2.2.2. Sustav veza, odašiljača i radara

Članak (...)

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

2.3. Energetski sustav

2.3.1. Nafta i plin

Članak (...)

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za magistralni plinovod: 1.000,0 m

- za lokalne plinovode: 20,0 m. [čl.6.]

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

Članak (...)

(1) Planirani plinovodi na području Općine su:

- magistralni plinovod Osijek-Vukovar

- glavni distribucijski plinovod

- nove mjesne plinovodne mreže za neplinoficirana naselja

- dogradnja mjesnih plinovoda mreža u već plinoficiranim naseljima Općine u skladu s porastom potreba. [čl.210.]

Članak (...)

(1) Trase postojećih i planiranih plinovoda prikazane su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav. [čl.211.]

Članak (...)

(1) Za planirani magistralni plinovod Osijek-Vukovar utvrđen je koridor od 1.000 m unutar kojega je moguće detaljnije određivanje trase, osim na dijelu između naselja Čepin i Livana gdje je koridor smanjen na 200,0 m i prikazan na kartografskom prikazu. [čl.212.]

Članak (...)

(1) Po realizaciji magistralnog plinovoda uspostavlja se zaštitni koridor ovog cjevovoda u širini 60,0 m (po 30,0 m lijevo i desno od osi plinovoda) u kojem je zabranjena gradnja objekata namijenjenih za stanovanje ili boravak ljudi. [čl.213.]

Članak (...)

(1) Razvoj distribucijske plinoopskrbne mreže u građevinskim područjima potrebno je usklađivati s razvojem područja na način da zadovolje sve planirane potrebe za plinom svih korisnika. [čl.214.]

(2) Distribucijska mreža je srednjetlačna (P=1-3 bar). [čl.214.]

Članak (...)

(1) Distribucijski plinovodi se u građevinskim područjima polažu u pravilu u javnim površinama, po potrebi s obje strane ulica. Na kartografskom prikazu su od mjesnih plinovoda prikazani samo važniji, a izgradnja ostalih mjesnih plinovoda pratiti će proces urbanizacije i razvoj gospodarstva. [čl.215.]

Članak (...)

(1) Minimalna udaljenost distributivnih plinovoda od ostalih instalacija u horizontalnom odmjeravanju iznosi 1,00 m. [čl.215a.]

(2) Iznad plinovoda u širini od 2,0 m lijevo i desno nije dozvoljena sadnja grmolikog raslinja i drveća. [čl.215a.]

2.3.2. Elektroenergetika

Članak (...)

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za nadzemni dalekovod prijenosa električne energije DV 2x400 kV Razbojište-Ernestinovo: 70,0 m

- za DV 2x110 kV Čepin, priključak na DV 2x110 kV Ernestinovo-Našice: 500,0 m. [čl.6.]

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

Članak (...)

(1) Lokacija novih građevina prometa i infrastrukture koje su u Planu prikazane simbolom su orijentacijske, a detaljnije se utvrđuju na temelju projekta, s tim da je za TS 110/x kV Čepin

uz prostor postojeće TS 35/10(20) kV Čepin potrebno osigurati prostor za izgradnju transformatorskog postrojenja 110 kV i za prihvat novog DV 2x110 kV. [čl.7.]

Članak (...)

(1) Razvoj elektroenergetskog sustava na području Općine planira se gradnjom sljedećih građevina:

- građevine za prijenos električne energije od važnosti za Državu i Županiju

- izgradnja kabelskih dalekovoda 10(20) kV za napajanje i međusobnog povezivanja postojećih i planiranih trafostanica unutar građevinskih područja

- demontiranje postojećih nadzemnih 10(20) kV dalekovoda unutar građevinskih područja i kontaktnih zona s građevinskim područjima

- zamjena pojedinih transformatora s transformatorima veće instalirane snage u skladu sa stvarnim potrebama

- izgradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda u skladu s procesom urbanizacija i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trase novih dalekovoda

- postupni prelazak s 10 kV infrastrukture na 20 kV infrastrukturu

- rekonstrukcija i dogradnja niskonaponske 0,4 kV mreže. [čl.200.]

(2) Trase i lokacije planiranih elektroenergetskih građevina državnog i županijskog značaja označene su na kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav. [čl.200.]

(3) Ostale trafostanice i vodovi rekonstruirat će se i graditi sukladno gospodarskom razvoju i procesu urbanizacije naselja na područje Općine. [čl.200.]

(4) Nove trafostanice 10(20) kV predviđene su kao samostojeće građevine. [čl.200.]

Članak (...)

(1) Prilikom određivanja trase nadzemnih dalekovoda koji nisu naznačeni u kartografskom prikazu moraju se poštivati sljedeći uvjeti:

- potrebno je voditi računa o bonitetu poljoprivrednog zemljišta te po mogućnosti koristiti područja slabijih bonitetnih klasa

- prilikom prijelaza preko poljoprivrednog zemljišta trasu treba voditi na način da utjecaj na poljoprivrednu proizvodnju bude što manji

- položaj stupova ne smije ograničavati funkcioniranje postojećih i potencijalnih sustava za navodnjavanje poljoprivrednog zemljišta

- izbjegavati prolaz dalekovoda kroz šume i preko šumskog zemljišta

- trasu dalekovoda položiti na način da se na najvećoj moguću mjeru smanji mortalitet ptica. [čl.201.]

Članak (...)

(1) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalazi u građevinskom području naselja moraju se postupno zamijeniti kabelskim. [čl.202.]

(2) Pri utvrđivanju trase kabelskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju. [čl.202.]

Članak (...)

(1) Ne dozvoljava se otvaranje novih prosjeka kroz šume za gradnju 10(20) kV elektroenergetske mreže. [čl.203.]

Članak (...)

(1) Prostor unutar koridora i ispod nadzemnih dalekovoda može se koristiti za osnovnu namjenu prikazanu na kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora. [čl.204.]

(2) Korištenje zemljišta i gradnja u koridorima elektroenergetskih građevina vrši se sukladno posebnim propisima, uz suglasnost ustanove s javnim ovlastima nadležne za elektroenergetiku. [čl.204.]

Članak (...)

(1) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima. [čl.205.]

(2) U ovome Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih vodova kabelskim vodovima. [čl.205.]

Članak (...)

(1) Razvoj niskonaponske mreže na području Općine Čepin koja obuhvaća naselja Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, Beketinci i Livanu odvijati će se u skladu s planiranim potrebama operatora distribucijskog sustava i u skladu sa zahtjevima kupaca. [čl.206.]

(2) Niskonaponska mreža izvodit će se kabelskim vodovima (sistemom ulaz-izlaz ili postavljanje razvodnih ormara u površinu javne namjene), ali se ne isključuje niti zračna mreža na stupovima kao tehničko-prijelazno rješenje. [čl.206.]

(3) Postupno će se provoditi izmještanje srednjenaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene što će rezultirati i izmještanjem niskonaponske EE infrastrukture u površinu javne namjene. Trase niskonaponske EE infrastrukture smjestit će se u površinu javne namjene gdje god je to moguće radi lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo. [čl.206.]

(4) Planom je omogućeno i skupno vođenje niskonaponskih EE kablova s kablovima javne rasvjete nadzemnim putem, koristeći zajedničke stupove kao prijelazno rješenje. [čl.206.]

Članak (...)

(1) Javna rasvjeta se vodi podzemnim kablovima ili nadzemnim kablovima osim u dijelu naselja Čepin gdje je obavezno podzemno vođenje. Ova zona obuhvaća ulice Osječka,

Kralja Zvonimira, Kralja Tomislava, Kalnička te Vukovarska od k.č.br. 2516 do 109/1 (ambulante) i/ili od 2517/1 do 1995. [čl.207.]

Članak (...)

(1) Kabeli niskonaponske elektroenergetske mreže i javne rasvjete grade se u pravilu u uličnim koridorima, u zelenom pojasu, a stupovi se moraju graditi na dovoljnoj sigurnosnoj udaljenosti od kolnika, utvrđenoj posebnim propisom. [čl.208.]

Članak (...)

(1) Sve trafostanice moraju imati kolni pristup s javne površine. Ne dozvoljava se gradnja trafostanica u uličnom profilu. [čl.209.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava elektroopskrbe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Koloďvar moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl.). [čl.127b.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava elektroopskrbe izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješenje opskrbe električnom energijom izgradnjom autonomnog sustava proizvodnje električne energije iz obnovljivih izvora energije (solarni paneli i sl.). [čl.132.]

2.4. Vodnogospodarski sustav

2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda

Članak (...)

(1) Trase novih infrastrukturnih građevina su orijentacijske i moguće ih je mijenjati unutar koridora čija ukupna širina iznosi:

- za magistralne vodove vodoopskrbe: 300,0 m

- za lokalne vodove vodoopskrbe: 20,0 m. [čl.6.]

(2) Širina koridora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu. [čl.6.]

Članak (...)

(1) U ovome Planu odvodnja otpadnih voda riješena je na sljedeći način: za sva naselja Općine priključenjem na sustav odvodnje Grada Osijeka. [čl.221.]

(2) Alternativno je moguće i drugačije rješavanje zbrinjavanja otpadnih voda pojedinog naselja ili grupe naselja uz uvjet da se pronađe odgovarajući prijemnik za prihvat otpadnih voda te ukoliko se na temelju više kriterijalne analize takova rješenja dokažu kao isplativija. [čl.221.]

(3) Prijemnu moć prijemnika je potrebno utvrditi i dokazati kroz izradu odgovarajuće projektne dokumentacije sustava odvodnje i pročišćavanja, a sve prema uvjetima nadležnog javnopravnog tijela. [čl.221.]

Članak (...)

(1) Prioritet u realizaciji sustava odvodnje na području Općine imaju naselja u osjetljivim područjima (zone sanitarne zaštite crpilišta). [čl.222.]

Članak (...)

(1) U naseljima je planirana gradnja razdjelnog sustava. [čl.223.]

(2) Sanitarne i tehnološke otpadne vode odvodit će se ukopanim vodonepropusnim cijevnim sustavom, a oborinske vode otvorenim cestovnim i melioracijskim kanalima. Postoji i mogućnost kombinacije razdjelnog i mješovitog sustava odnosno gradnje zatvorenog sustava oborinske odvodnje, ako se za to ukaže potreba. [čl.223.]

Članak (...)

(1) Sustavi odvodnje mogu se graditi etapno, a etape realizacije moraju biti usklađene s krajnjim rješenjem. [čl.224.]

Članak (...)

(1) Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u odvodni sustav, moraju se prije upuštanja pročistiti uređajem za prethodno čišćenje otpadnih voda. [čl.225.]

Članak (...)

(1) Sve onečišćene ili zagađene otpadne vode koje svojim svojstvima ne odgovaraju uvjetima za upuštanje u recipijente ili tlo moraju se prije ispuštanja pročistiti uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. [čl.226.]

Članak (...)

(1) Farme, industrijska postrojenja te ostali pojedinačni zagađivači, ukoliko se ne mogu priključiti na sustav javne odvodnje moraju svoje vode rješavati na način utvrđen prethodnim člankom, te sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda. [čl.226a.]

Članak (...)

(1) 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. [čl.227.]

(2) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m^3/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame. [čl.227.]

Članak (...)

(1) Nakon izgradnje javnog odvodnog sustava u ulici, postojeće građevine u toj ulici, moraju se, sukladno Zakonskoj regulativi, odnosno sukladno Odluci o priključenju, priključiti na odvodni sustav, najkasnije u roku od 1 godine od dana obavijesti isporučitelja vodne usluge o mogućnosti priključenja. [čl.228.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava vodoopskrbe izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Koloďvar moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama. [čl.127b.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava vodoopskrbe izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama. [čl.132.]

Članak (...)

(1) U ovome Planu površinama za navodnjavanje smatraju se sve poljoprivredne površine. [čl.232.]

2.4.2. Otpadne i oborinske vode

Članak (...)

(1) Ako na dijelu građevinskog područja postoji vodoopskrbna i kanalizacijska mreža, građevine se obvezno moraju priključiti na mrežu. [čl.57.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava odvodnje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Koloďvar moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama. [čl.127b.]

Članak (...)

(1) Do izgradnje sustava odvodnje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak moguće je lokalno rješavanje iste temeljem projektne dokumentacije uz uvažavanje posebnih propisa, uvjeta nadležnih javnopravnih tijela te sukladno Odredbama. [čl.132.]

2.4.3. Uređenje vodotoka i voda

Članak (...)

(1) Uvjeti korištenja vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa utvrđuju se na temelju posebnih propisa. [čl.10.]

Članak (...)

(1) Nasipi su označeni na kartografskom prikazu, a inundacijska područja su područja uz vodotok Vuka te kanale Poganovačko-Kravički, Bobotski i Crni Fok, koja se detaljno utvrđuju sukladno posebnom propisu. [čl.243.]

2.4.4. Melioracijska odvodnja

Članak (...)

(1) Radi očuvanja i održavanja zaštitnih hidro-melioracijskih i drugih građevina i održavanja vodnog režima, područja uz melioracijske kanale, nasipe i inundacijski pojas, moraju se koristiti sukladno posebnom propisu. [čl.231.]

3. Posebne mjere

3.1. Posebne vrijednosti

3.1.1. Zaštićeni dijelovi prirode

Članak (...)

(1) Na području Općine utvrđeni su ugroženi i rijetki tipovi staništa (poplavne šume vrba/topola, mješovite hrastovo-grabove šume i čiste grabove šume) za koje je potrebno provoditi mjere očuvanja ugroženih i rijetkih stanišnih tipova u svrhu očuvanja šuma na način da se spriječi širenje nove izgradnje i promjene vodnog režima različitim vodno-gospodarskim zahvatima koji bi ugrozili opstanak tih staništa, a sve u skladu s posebnim propisom. [čl.234.]

(2) Na području Općine nalazi se područje koje uživa zaštitu temeljem odredbi Zakona o zaštiti prirode - spomenik parkovne arhitekture u Čepinu. [čl.234.]

(3) Na području zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji parka. [čl.234.]

(4) Na prostoru zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnom propisu i ovim Odredbama. [čl.234.]

(5) Ovim Planom se ne predviđaju za zaštitu nova područja u smislu Zakona o zaštiti prirode. [čl.234.]

Članak (...)

(1) Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode utvrđuje sljedeće planske smjernice:

- potrebno je štititi područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te zabraniti njihovo uklanjanje

- očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare uz sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova

- osobito treba štititi područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada kao ekološki vrijednih područja

- očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju

- gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma

- očuvati postojeće šume, zaštititi ih od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci) i šumske rubove

- pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi

- štititi elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima. [čl.234.a.]

3.1.2. Kulturna baština

Članak (...)

(1) Uvjeti korištenja zaštićenih kulturnih dobara utvrđuju se na temelju posebnih propisa. [čl.10.]

Članak (...)

(1) Na području Općine Čepin su sukladno posebnom zakonu, zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

- Crkva sv. Trojstva u Čepinu, Z-1693 (na k.č.br. 2591, k.o. Čepin)

- Dvorac Adamović-Mihaljević u Čepinu, Z-1243 (na k.č.br. 2606, k.o. Čepin)

- Srednjovjekovni grad Kolođvar, Z-1646 (na k.č.br. 4823, k.o. Čepin)

- Židovsko groblje u Čepinu, Z-7839, k.č.br. 3144, k.o. Čepin

- Arheološko nalazište "Ovčara-Rozingova pustara" u Čepinu, Z-3745

- Arheološko nalazište Dubrava u Čepinskim Martincima, Z-6458

- Arheološko nalazište Bentež u Beketincima, Z-6458

(2) Zaštićenim kulturnim dobrom se smatraju i sva kulturna dobra koja će se, nakon donošenja ovoga Plana, zaštititi sukladno posebnom zakonu. [čl.235.]

(3) Mjerama ovog Plana se kao kulturna baština štite:

- Dvorac "Blau" u Čepinu-Pomoćin, (na k.č.br. 4988, k.o. Čepin)

- Bara, Ljetnikovac Špajzer u Čepinu (na k.č.br. 4231/1, k.o. Čepin)

- Stari mlin u Čepinu

- Rodna kuća narodnog heroja "Ignje Batrneka-Malog" u Čepinu

- Kapelica sv. Ane (na k.č.br. 4234, k.o. Čepin)

- Prapovijesno arheološko nalazište Čepin "Urbar"

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Selište"

- Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište Čepin "Bare" [čl.235.]

Članak (...)

(1) Namjena i način uporabe kulturnog dobra te svi zahvati na kulturnom dobru, utvrđuju se i provode sukladno posebnom propisu. [čl.236.]

Članak (...)

(1) Posebnu vrijednost, vizurama ovih naselja koja čine općinu Čepin daju vertikale crkvenih tornjeva, a značajne reperne točke predstavljaju šumarci i parkovi oko nekadašnjih dvoraca i ljetnikovaca. [čl.237.]

(2) Oko crkvenih objekata treba čuvati okoliš sa svim naznakama sakralnosti s hortikulturno oplemenjenim prostorom. [čl.237.]

(3) Na pojedinačnim zgradama i pripadajućim parcelama i u njihovoj neposrednoj blizini ne mogu se poduzimati nikakvi radovi bez prethodnog odobrenja Uprave za zaštitu kulturne baštine Ministarstva kulture. [čl.237.]

(4) Za promjenu namjene pojedinačno zaštićenih građevina mora se ishoditi prethodna dozvola ove Uprave. [čl.237.]

(5) Nužno je sačuvati postojeću povijesnu matricu naselja. [čl.237.]

(6) Posebnu pažnju treba posvetiti očuvanju vrijednih mikro-lokacija koje su u neposrednoj blizini kulturnog dobra.

(7) Prva prepoznatljiva mikro-lokacija u Čepinu je crkva i dvorac u Ulici kralja Zvonimira. [čl.237.]

(8) Druga prepoznatljiva mikro-lokacija je raskrižje ulica kralja Zvonimira i kralja Tomislava u čijoj se neposrednoj blizini nalazi groblje sa Crkvom Kristova uskrsnuća i jednokatnom zgradom starog mlina. [čl.237.]

(9) Na građevnim česticama na kojima se nalazi kulturno dobro moguće je građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela. [čl.237.]

(10) Obodna izgradnja oko spomeničkih mikro-lokacija može biti maksimalno prizemnica. [čl.237.]

(11) Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara regulirana je između ostalog i zaštita arheoloških nalazišta i nalaza te se stoga na ove lokalitete te na preostalo područje općine Čepin primjenjuju propisane odredbe iz ovog Zakona. [čl.237.]

(12) Registrirani arheološki lokaliteti locirani su katastarskim česticama. [čl.237.]

(13) Na registriranom i preventivno zaštićenim arheološkim nalazištima, svi zemljani radovi koji uključuju kopanje zemljišta dublje od 40 cm, moraju izvesti ručnim iskopom pod nadzorom i uputama arheologa uz prethodno utvrđene posebne uvjete zaštite i odobrenje nadležnog Konzervatorskog odjela, koji može za pojedine lokacije propisati i prethodno izvođenje zaštitnih arheoloških iskopavanja i istraživanja. Sva izgradnja na navedenim lokalitetima uvjetovana je rezultatima arheoloških istraživanja, bez obzira na prethodno izdane uvjete i odobrenje. [čl.237.]

(14) Evidentiranim arheološkim nalazištima nije definiran položaj i rasprostranjenost, te mu se zbog neistraženosti ne mogu utvrditi točne granice. Radi njegove daljnje identifikacije kao i otkrivanja drugih mogućih nalazišta na području zone obuhvata, potrebno je obaviti rekognosciranje terena, detaljno kartiranje i dokumentiranje, temeljem kojih će se odrediti mjere zaštite nalazišta i nalaza. [čl.237.]

(15) Površina na evidentiranom arheološkom nalazištu može se koristiti na dosad uobičajeni način, a ukoliko se na istom planira izvođenje građevinskih radova, potrebno je ishoditi posebne uvjete zaštite te prethodno odobrenje Konzervatorskog odjela u Osijeku. [čl.237.]

(16) Također, ukoliko bi se na preostalom području Općine, prilikom izvođenja građevinskih ili bilo kojih drugih zemljanih radova otkrilo arheološko nalazište ili nalazi, osoba koja izvodi radove dužna je iste prekinuti te bez odlaganja obavijestiti nadležni Konzervatorski odjel, kako bi se sukladno odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara poduzele odgovarajuće mjere osiguranja i zaštite nalazišta ili nalaza. [čl.237.]

Članak (...)

(1) Izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad Kolođvar formiran je na k.č.br. 4823, k.o. Čepin i obuhvaća prostor zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada Kolođvar. [čl.127b.]

(2) Sukladno posebno propisu koji se bavi zaštitom kulturnih dobara za sve zahvate i radove na prostoru zaštićenog kulturnog dobra Srednjevjekovnog grada Kolođvar (na katastarskoj čestici 4823, k.o. Čepin), potrebno je od nadležnog javnopravnog tijela tražiti konzervatorske uvjete te ishoditi prethodno odobrenje. [čl.127b.]

3.1.3. Krajobraz

Članak (...)

(1) Ovim Planom utvrđeno je vrijedno krajobrazno područje u zapadnom dijelu Općine, koje je prikazano na odgovarajućem kartografskom prikazu. [čl.233.]

(2) Vrijedno krajobrazno područje iz prethodnog stavka ne predlaže se za zaštitu po posebnom propisu nego se štiti odredbama ove Odluke. [čl.233.]

Članak (...)

(1) Na području vrijednog krajobraza nije dozvoljeno sljedeće:

- gradnja stambenih i gospodarskih građevina koje se prema odredbama ove Odluke mogu graditi izvan građevinskog područja

- uklanjanje živica i šumaraka

- gradnja baznih postaja (antenskih stupova). [čl.234.]

(2) Na šumom obraslim područjima osobito vrijednog krajobraza predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno. [čl.234.]

Članak (...)

(1) Gotovo u svim naseljima nalazimo kvalitetne hortikulturne ambijente (vrtne ili zelene površine) oko sakralnih objekata kao što su crkve, kapelice, poklonci i raspela. Ti prostori daju poseban karakter i kvalitetu širem ambijentu te ih stoga treba sačuvati i revitalizirati. [čl.237.]

(2) Kao hortikulturno-vizualnu vrijednost treba sačuvati što više zelenih površina te tako osigurati ambijentalni ugođaj u naseljima. Mjere zaštite odnose se na čuvanje i obnovu izvornog raslinja. Na katastarskoj čestici 4231/1, k.o. Čepin, u Ulici grada Vukovara 18 u Čepinu nalazi se park u površini od cca 1,2 ha koji se ovim Plan želi zaštititi i očuvati u postojećoj površini te je područje parka u označeno kao panoramska vrijednosti krajobraza. Na katastarskoj čestici 4231/1 k.o. Čepin, moguća je gradnja građevina uz uvjet da se zadrži postojeća vegetacija. [čl.237.]

(3) Potrebno je sačuvati hortikulturne vizure u kontaktnim i ambijentalnim zonama kao i njegovati tradicijske nasade u naseljima ispred kuća. [čl.237.]

(4) Preporučuje se planirana sadnja drveća pored putova autohtonim raslinjem. [čl.237.]

3.1.4. Ekološka mreža (Natura 2000)

Članak (...)

(1) Unutar obuhvata Plana nema područja ekološke mreže, sukladno Uredba o ekološkoj mreži i nadležnostima javnih ustanova za upravljanje područjima ekološke mreže ("Narodne novine", br. 80/19 i 119/23). [čl.234.a.]

3.2. Posebna ograničenja

3.2.1. Tlo

Članak (...)

(1) Uvjeti gradnje u odnosu na intenzitet potresa utvrđuju se na temelju posebnih propisa. [čl.10.]

Članak (...)

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu tla:

- provođenjem ovoga Plana sukladno kartografskim ima, odnosno gradnjom unutar utvrđenih građevinskih područja

- gradnjom van građevinskih područja i načinom vođenja infrastrukture, sukladno ovim odredbama

- zbrinjavanjem otpada na način utvrđen u poglavlju 1.4.3. [čl.249.]

3.2.2. Vode i more

Članak (...)

(1) Unutar prostora rezerviranog za zonu zaštite izvorišta-crpilišta Beketinci i Čokadinci krugom radijusa 2.000 m zabranjuje se:

- ispuštanje nepročišćenih otpadnih voda

- deponiranje otpada

- građenje kemijskih industrijskih postrojenja

- građenje prometnica bez sustava kontrolirane odvodnje i pročišćavanja oborinskih voda. [čl.9.]

(2) Oko samog izvorišta formirana je I zona krugom od 10,0 m koja mora biti ograđena. [čl.9.]

(3) Granicu inundacijskog pojasa utvrđuje tijelo nadležno za vodno gospodarstvo prema posebnom propisu. [čl.9.]

Članak (...)

(1) Uvjeti korištenja vodozaštitnog područja crpilišta, poplavnog područja i inundacijskog pojasa utvrđuju se na temelju posebnih propisa. [čl.10.]

Članak (...)

(1) U zonama zaštite izvorišta uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno Odluci o zaštiti izvorišta-crpilišta Vinogradi i Čepin. [čl.12.]

(2) Na prostoru rezerviranom za zone zaštite izvorišta-crpilišta do donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, uvjeti korištenja i gradnje utvrđuju se sukladno uvjetima utvrđenim posebnim propisom za III zonu zaštite. [čl.12.]

(3) Nakon donošenja Odluke o zaštiti izvorišta, na područjima iz stavka 2. ovog članka koja se nalaze van zona zaštite izvorišta primjenjivat će se odredbe Plana sukladno postojećem načinu korištenja. [čl.12.]

Članak (...)

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu voda mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim ovim Odredbama. [čl.249.]

3.2.3. Područja posebnih ograničenja

Članak (...)

(1) Zaštitne i sigurnosne zone oko građevina obrane utvrđuje nadležno tijelo obrane. [čl.9.]

Članak (...)

(1) Za područje Općine potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu. [čl.247.]

(2) U slučaju da se kartom buke utvrde područja buke većeg intenziteta od dozvoljenog posebnim propisom, potrebno je provesti mjere zaštite od buke, sukladno uvjetima i obilježjima područja (zelenilom, ogradama i sl.). [čl.247.]

Članak (...)

(1) Obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu. [čl.248.]

Članak (...)

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu šuma:

- provođenjem Plana sukladno kartografskim prikazima

- gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama. [čl.249.]

(2) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu životinja planiranjem i provođenjem mjera zaštite životinja prilikom gradnje novih prometnica (ograde, prolazi za životinje) i dalekovoda (zaštita ptica) na dionicama na kojima se takva potreba utvrdi u Studiji o utjecaju na okoliš. [čl.249.]

Članak (...)

(1) U cilju zaštite prostora potrebno je prioritetno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz ovoga Plana

- utvrditi sanitarne zone crpilišta Beketinci i Čokadinci. [čl.265.]

3.2.4. Zrak

Članak (...)

(1) Mjere zaštite okoliša provodit će se sukladno posebnim propisima te uvjetima i mjerama utvrđenim u ovome Planu i to za zaštitu zraka uvjetima gradnje u građevinskom području naselja, uvjetima utvrđenim za gradnju građevina proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te uvjetima gradnje poljoprivrednih građevina za uzgoj životinja, sukladno ovim Odredbama. [čl.249.]

3.3. Posebni načini korištenja

3.3.1. Područja posebnog načina korištenja

Članak (...)

(1) Ne postoji unutar obuhvata ovog Plana.

3.3.2. Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite.

Članak (...)

(1) Na području Općine utvrđene su sljedeća oštećena ili ugrožena područja:

- vodotok Vuka (koji je dijelom III kategorije)

- divlja odlagališta otpada kod naselja Beketinci, Čokadinci i Čepinski Martinci. [čl.244.]

Članak (...)

(1) Za sanaciju vodotoka Vuke potrebno je provesti sljedeće mjere:

- upotrebu pesticida, organskih i mineralnih gnojiva na svim poljoprivrednim površinama treba racionalizirati na način da se uz najmanju upotrebu postignu traženi učinci

- treba spriječiti nastajanje zagađenja na malim vodotocima, gdje uslijed moguće koncentracije zagađenja i ograničenog kapaciteta prijemnika, potrebne mjere zaštite prelaze tehničke ili ekonomske mogućnosti

- započeti s rješavanjem odvodnje u naseljima, prioritetno u naseljima koja su na ili uz zone zaštite izvorišta

- treba uklanjati izvore zagađivanja voda, sprječavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegova nastanka

- treba riješiti problem odvodnje i zbrinjavanja otpadnih voda gospodarskih subjekata unutar građevinskih područja, te osobito farmi izvan građevinskih područja. [čl.245.]

(2) Divlja odlagališta otpada moraju se sanirati. [čl.245.]

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Prilog 2a. - PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

I OBRAZLOŽENJE

1. POLAZIŠTA

1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA OPĆINE U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAVE ŽUPANIJE I DRŽAVE

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Geografski i geoprometni položaj

Općina Čepin formirana je temeljem Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj (Narodne novine br. 90/92. i 10/97.). Naknadno je Odlukom općinskog vijeće 2005. godine naselje Ovčara koje je prilikom formiranja općine bilo samostalno naselje pripojeno naselju Čepin.

Prostor općine Čepin pripada širem prirodno-geografskom prostoru Istočne Hrvatske, koji se nalazi na sjeveroistočnom području Republike Hrvatske. Kao dio šireg prostora općina Čepin zauzima nizinski dio ovog prostora.

Općina Čepin u okviru Osječko-baranjske županije kao krajnjem sjeveroistočnom dijelu Istočne Hrvatske, zauzima središnji i jugoistočni dio Županije, s udjelom od 2,5% prostora Županije.

U svom okruženju, općina Čepin na sjeveroistoku je u okruženju Grada Osijeka, na sjeveru općine Petrijevci, sjeverozapadu općine Bizovac, zapadu općine Podgorač, jugozapadu općine Punitovci, na jugu općina Vuka i Vladislavci, te jugoistoku općine Antunovac.

1.1.1.2. Površina, stanovništvo, naseljenost

Općina ukupno zauzima površinu od 120,64 km^2 (površina očitana s Preglednog kartografskog prikaza list Osijek mj. 1:100.000 iz Službene evidencije prostornih jedinica dobivenog iz Državne geodetske uprave).

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine na području današnje Općine Čepin živjelo je 12.285 stanovnika.

Prema popisu stanovnika 2001. godine na području Općine živi 12.901 stanovnik.

Prema popisu stanovništva iz 1991. godine u Općini je bilo 3.678 stanova i 3.674 domaćinstava.

Prema popisu stanovnika 2001. ima 4.715 stanova i 3.915 domaćinstava.

Tablica br. 1.

OSNOVNI PODACI U PROSTORU

	POVRŠINA**		STANOVNICI*				STANOVI*				KUĆANSTVA*		GUSTOĆA NASE-LJENOSTI 2001. broj st/km²
			Popis 1991.		Popis 2001.		Popis 1991.		Popis 2001.		Popis 1991.	Popis 2001.	
	km²	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	%	broj	broj	
ŽUPANIJA OSJEČKO-BARANJSKA	4152,41	100	367193	100	330506	100	128896	100	130073	100	123336	113743	79,59
OPĆINA ČEPIN	120,64	2,91	12285	3,35	12.901	3,90	3678	2,85	4715	3,65	3674	3915	106,93

Izvor podataka: *Popis stanovništva 1991. i 2001.
**Pregledni kartografski prikaz službene evidencije prostornih jedinica, Državna geodetska uprava

Prema popisu stanovništva 2001. godine, na području općine Čepin je živjelo 12.901 stanovnik. Kretanje u odnosu na stanovništvo Županije prikazuje sljedeća tablica.

Tablica br. 2.

KRETANJE UKUPNOG STANOVNIŠTVA

Područje	Broj stanovnika po popisnim godinama			Indeksi	
	1981.	1991.	2001.	1991/1981.	2001/1991.
Općina Čepin	10.544	12.285	12.901	116,4	105,0
Osječko-baranjska županija	356.286	367.193	330.506	103,0	90,0
Udio Općine, %	2,9	3,3	3,9	-	-

Izvor podataka: Popisi stanovništva 1981., 1991. i 2001. godine

Ukupno stanovništvo općine Čepin u odnosu na stanovništvo Županije je imalo konstantan porast, a posebice je znakovit porast zabilježen nakon 1991. godine kada se ukupno stanovništvo Županije smanjilo. Na temelju takvog kretanja je porastao i udio Općine u stanovništvu Županije.

Sastavnice kretanja stanovništva Općine pokazuju da se porast alimentirao iz pozitivnog prirodnog priraštaja i doseljavanja.

Tablica br. 3.

TIP KRETANJA STANOVNIŠTVA

Broj stanovnika 1991. g.	Prirodni priraštaj 1991.-2000. g.	Broj stanovnika 1991. g. + prirodni priraštaj	Broj stanovnika 2001. g.	Razlika po popisima 1991.-2001. g.	Migracijski saldo	Tip kretanja
12.285	227	12.512	12.901	+ 616	+ 389	Ekspanzija imigracijom I1

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku

Stanovništvo općine Čepin živi raspoređeno u 6 naselja i kretanje prikazuje sljedeća tablica.

Tablica br. 4.

KRETANJE STANOVNIŠTVA PO NASELJIMA

Red. br.	Naselje	Broj stanovnika po popisnim godinama			Indeksi	
		1981.	1991.	2001.	1991/1981.	2001/1991.
1.	Beketinci	709	755	700	106,5	92,7
2.	Čepin	8.776	8.745	9.502	99,6	108,6
3.	Čepinski Martinci	817	753	700	92,2	92,9
4.	Čokadinci	252	252	183	100,0	72,6
5.	Livana*	-	634	750	-	118,3
6.	Ovčara*	-	1.146	1.066	-	93,0

Izvor podataka: Popisi stanovništva 1981., 1991. i 2001. godine

Napomena: * - Naselje Livana se izdvojilo iz Brešća (u sastavu GRADA OSIJEKA) u razdoblju 1981.-1991. g. i pripojilo općini Čepin.

- Naselje Ovčara je bilo su sastavu naselja Čepin do 1991. g., a prema Zakonu o područjima županija, gradova i općina ("NN", 10/97.) je bilo samostalno naselje. Prema novom Zakonu o područjima županija, gradova i općina ("NN" 86/06.) više nije samostalno naselje.

Iz pokazatelja je vidljivo da su jedino naselja Čepin i Livana nakon 1991. godine povećala stanovništvo, dok su se sva ostala naselja demografski smanjila, a najviše Čokadinci.

Pretpostavlja se da je demografski porast Čepina i Livane bio potaknut povoljnim prometnim položajem u odnosu na Osijek te gospodarskim razvojem.

Po dobnoj strukturi 2001. godine, ukupno stanovništvo Općine je po dobnom tipu bilo staro.

Tablica br. 5.

DOBNA STRUKTURA PO NASELJIMA 2001. GOD.

Red. br.	Naselje	Udio mladih %	Koeficijent starosti %	Indeks starosti	Dobni tip
1.	Beketinci	31,0	20,0	64,5	starost
2.	Čepin	30,9	16,4	53,0	kasna mladost
3.	Čepinski Martinci	21,6	21,4	99,0	starost
4.	Čokadinci	19,6	32,8	167,3	izrazito duboka starost
5.	Livana	27,7	19,1	68,9	starost
6.	Ovčara	12,3	59,9	487,0	izrazito duboka starost
Općina:		**26,6**	**17,6**	**66,1**	**starost**

Izvor podataka: Popisi stanovništva 2001. godine

Općinsko središte naselje Čepin ima najpovoljniju dobnu strukturu koja po tipu odgovara kasnoj mladosti, dok je demografski najproblematičnije naselje Ovčara, gdje više od polovice stanovništva ima preko 60 godina.

Stanovništvo općine Čepin je 2001. godine živjelo u 3.915 kućanstava prosječne veličine 3,3 člana.

Tablica br. 6.

KRETANJE KUĆANSTAVA PO NASELJIMA

Red. br.	Naselje	Broj kućanstava po popisima			indeksi		Prosječne veličine		
		1981.	1991.	2001.	1991./1981.	2001./1991.	1981.	1991.	2001.
1.	Beketinci	196	215	220	109,7	102,3	3,6	3,5	3,2
2.	Čepin	2.452	2.569	2.817	104,8	109,6	3,6	3,4	3,4
3.	Čepinski Martinci	267	250	240	93,6	96,0	3,0	3,0	2,9

4.	Čokadinci	85	90	73	105,9	81,1	2,9	2,8	2,5
5.	Livana*	-	195	220	-	112,8	-	3,2	3,4
6.	Ovčara*	-	355	345	-	97,2	-	3,2	3,1
Ukupno općina:		**3.000**	**3.674**	**3.915**	**122,4**	**106,5**	**3,5**	**3,3**	**3,3**

Izvor podataka: Popisi stanovništva 1981., 1991. i 2001. god.

Opće obilježje u kretanju kućanstava je povećanje broja uz smanjenje prosječne veličine. Od ovih općih obilježja se izdvajaju Čepin i Livana gdje je prisutno povećanje i stanovništva i domaćinstava, a u Livani se čak povećala prosječna veličina.

1.1.1.3. Naselja i građevinska područja

a) Naselja

U općini Čepin prema popisu stanovništva 2001. godine nalazi se šest samostalnih naselja: Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, Livana i Ovčara. Sjedište Općine je u naselju Čepin.

Prema kategorizaciji utvrđenoj u Strategiji prostornog uređenja Republike Hrvatske u kojoj su naselja kategorizirana u 4 osnovne kategorije (gradska naselja, prijelazna –jače urbanizirana naselja, prijelazna-slabije urbanizirana naselja i seoska naselja), u općini Čepin nalazi se 1 prijelazno-jače urbanizirano naselje Čepin, 1 slabije urbanizirano naselje Ovčara, a ostala naselja su kategorizirana kao seoska.

b) Građevinska područja

Tablica br. 7.

UKUPNA POVRŠINA NASELJA I POVRŠINA NASELJA UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

NASELJE	POVRŠINA NASELJA* (ha)	POVRŠINA NASELJA UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA					POVRŠINA IZGRAĐENOG DIJELA NASELJA IZVAN GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA (ha)
		UKUPNO (ha)	IZGRAĐENI DIO		NEIZGRAĐENI DIO		
			POVRŠINA (ha)	%	POVRŠINA (ha)	%	
BEKETINCI	1514,58	176,26	67,99	38,57	108,27	61,43	5,90
ČEPIN	7491,14	641,58	472,94	73,71	168,64	26,29	18,95
ČEPINSKI MARTINCI	2361,24	154,41	80,24	51,97	74,17	48,03	2,37
ČOKADINCI	637,20	55,75	28,52	51,16	27,23	48,84	0,00
LIVANA	59,39	61,66	32,75	53,11	28,91	46,89	5,90
UKUPNO	12063,55	1089,66	682,44	62,63	407,22	37,37	33,12

Izvor podataka: *Pregledni kartografski prikaz službene evidencije prostornih jedinica, Državna geodetska uprava
**Prostorni plan (bivše) općine Osijek
***Zavod za prostorno planiranje dd Osijek (lipanj 2003.)

Ukupna površina svih građevinskih područja naselja stalnog stanovanja u Općini je 1089,66ha, a to je 9,03% ukupne površine Općine.

U tablici su prikazane površine naselja i površine građevinskih područja naselja stalnog stanovanja s površinama i postotcima izgrađenih i neizgrađenih dijelova.

1.1.1.4. Osnovne kategorije korištenja prostora

U strukturi površina Općine najzastupljenije su poljoprivredne površine sa 79% (9.499 ha) (od čega su obradive površine 9.313 ha (98%), a preostalih 186 ha (2%) su pašnjaci), a zatim slijede: neplodno tlo 10,6% (1.259 ha), šume 10,3% (1.239 ha) i trstici i bare 0% (5 ha).

Unutar kategorije neplodnog tla nalaze se i građevinska područja naselja stalnog stanovanja čija ukupna površina iznosi 1.089,66 ha (9,03% od površine Općine).

1.1.1.5. Prirodna obilježja

a) Reljef

Područje općine Čepin je dio šireg, nizinskog i ravničarskog područja Osječko-baranjske županije, odnosno šireg prostora Istočne Hrvatske.

Nizinski prostor nastao modeliranjem riječnih tokova Drave, Save i Dunava te njihovih pritoka pripada tipu akumulacijskog reljefa. Stoga je prostor općine Čepin područje akumulacijske nizine, u kojoj se ipak mogu izdvojiti različite reljefne cjeline: terasu Drave i aluvijalnu ravan Vuke.

Terasa Drave je nastala kao naplavna ravan u toku pleistocena (mlađi holocen). To je područje gdje je dubina temeljnice vrlo mala, to je područje koje odlikuje velika vlažnost. Eolskom akumulacijom nataložene su naslage prapora i gline na površini naplavnih ravni, debljine kojih se povećavaju od zapada prema istoku. Ispod ovih naslaga su vodonosni riječni sedimenti, zastupljeni uglavnom, pijescima i šljuncima.

Duž čitavog riječnog toka Drave, s južne strane, usporedo s riječnim tokom se prostire blaga depresija ispunjena holocenskim nanosima rijeke Vuke, prema kojoj je i cijela terasa blago nagnuta. U sastavu gline sa sastojcima pijeska i pretaloženog prapora.

Nešto viša reljefna područja, iznad naplavnih ravni su terasne nizine Drave i njenih pritoka, nastale neotektonskim pokretima u pleistocenu.

U sastavu terasnih nizina nataložene su naslage lesa i lesu sličnih naslaga, nataloženih eolskom akumulacijom. Prema geološkom postanku razlikuju se starija i mlađa terasa Drave. Prostor općine Čepin pripada starijoj virmskoj terasi Drave, odnosno njenom južnom, većem dijelu, koji je na jugu omeđen aluvijalnom ravni rijeke Vuke. Naslage prapora koje prekrivaju riječne sedimente na ovom području dostižu debljinu i do 20 m.

U skladu s osobinama reljefa, kreću se i nadmorske visine koje opadaju od sjevera i sjeveroistoka prema jugu.

Prosječne nadmorske visine naselja na prostoru Općine kreću se u rasponu od 88-94 m.n.v.

Tablica br. 8.

NADMORSKE VISINE NASELJA

NASELJE		PROSJEČNA NADMORSKA VISINA (m)[1]
1.	BEKETINCI	90
2.	ČEPIN	94
3.	ČEPINSKI MARTINCI	90
4.	ČOKADINCI	89
6.	LIVANA	92,5[2]
7.	OVČARA	88,8[2]

Izvor podataka: [1] M. Korenčić: Naselja i stanovništvo SRH, 1857.-1971., Zagreb, 1979.
[2] Očitano s karte 1:25.000

b) Klima

Klimatološke osobine prostora općine Čepin dio su klimatskih osobina šireg prostora Istočne Hrvatske. Budući da je općina Čepin nizinski prostor neznatne reljefne dinamike, to se i klimatske osobine prostora odlikuju homogenošću. Cijelo područje, kao i širi prostor, ima sve odlike umjereno kontinentalne klime, koje karakteriziraju česte i intenzivne promjene vremena.

Klima ovog područja označava se prema Köppenovoj klasifikaciji klimatskom formulom Cfwbx, što je oznaka za umjereno toplu kišnu klimu, kakva vlada u velikom dijelu umjerenih širina.[1]

Osnovne karakteristike ovog tipa klime su srednje mjesečne temperature više od 10ºC, tijekom više od četiri mjeseca godišnje, srednje temperature najtoplijeg mjeseca ispod 22ºC, te srednje temperature najhladnijeg mjeseca između -3ºC i +18ºC. Obilježje ove klime je nepostojanje izrazito suhih mjeseci, oborina je više u toplom dijelu godine, a prosječne godišnje količine se kreću od 700 do 800 mm. Od vjetrova najčešći su slabi vjetrovi i tišine, dok su smjerovi vjetrova vrlo promjenjivi.

Za ilustraciju klimatskih prilika prostora općine Čepin korišteni su podaci meteorološke postaje Osijek, kao najbliže postaje, koja se u odnosu na prostor Općine nalazi sjeveroistočno, ali u istom reljefnom okruženju.

Prosječna temperatura zraka prema izvršenim mjerenjima u razdoblju od 1978. do 1998. godine iznosila je 11,0ºC. Srednje mjesečne temperature zraka su u porastu do srpnja kada dostižu maksimum (21,4ºC), a zatim opadaju da bi minimum dostigle u siječnju (-0,4ºC).

Ovakav raspored temperatura zraka ukazuje na postojanje jednog para ekstrema u godišnjem hodu temperature zraka (jedan maksimum i jedan minimum).

U promatranom razdoblju, srednje temperature zraka, zabilježen je maksimum od 23,9ºC (u srpnju 1994. godine), kada je srednja godišnja temperatura bila viša od prosjeka razdoblja (1978.-1998.) i iznosila je 12,2ºC. Najniža srednja mjesečna temperatura zraka u promatranom razdoblju, zabilježena je u siječnju 1985. godine i iznosila je –6,0ºC.

[1] Republički hidrometeorološki zavod SRH-Prikaz općih klimatskih karakteristika područja Zajednice općina Osijek, Zagreb, 1980.

Apsolutni maksimum temperature zraka zabilježen u Osijeku iznosio je 38,6ºC, a apsolutni minimum zabilježen je također u razdoblju od 1959. do 1978. godine, iznosio je –25,4ºC.

Prosječna godišnja količina oborine zabilježena u razdoblju od 1978. do 1998. godine iznosila je 653,9 mm, što ukazuje na sušnost područja u odnosu na okolna kontinentalna područja, gdje prosječna godišnja količina oborine iznosi od 700 do 800 mm.

U godišnjem hodu oborine izdvajaju se dva para ekstrema. Glavni maksimum se javlja početkom ljeta (najčešće u VI. mjesecu), a sporedni krajem jeseni, u XI. mjesecu. Glavni minimum oborine je sredinom jeseni u X. mjesecu, a sporedni krajem zime ili početkom proljeća u II. i III. mjesecu.

Pojava dvostrukog para ekstrema ukazuje na utjecaj maritimnog režima oborina i njegovo duboko prodiranje u kontinent. Također je izražena i vrlo velika varijabilnost oborinskog režima.

U promatranom razdoblju (1978.-1998.) glavni maksimum oborine zabilježen je u lipnju (79,9 mm), a sporedni u studenom (57,1 mm).

Glavni minimum oborine u navedenom razdoblju zabilježen je sredinom jeseni, u listopadu (51,6 mm), dok je sporedni zabilježen u veljači (36,5 mm).

Tablica br. 9.

SREDNJE MJESEČNE I GODIŠNJE TEMPERATURE ZRAKA (ºC)
I KOLIČINE OBORINE (mm) IZMJERENE NA METEOROLOŠKOJ POSTAJI
OSIJEK U RAZDOBLJU 1978.-1998. GOD.

MJESECI	TEMPERATURA ZRAKA (ºC)	OBORINA (mm)
I.	- 0,4	46,2
II.	1,2	36,5
III.	6,3	45,0
IV.	11,1	52,2
V.	16,5	61,2
VI.	19,7	79,9
VII.	21,4	54,6
VIII.	20,9	60,5
IX.	16,7	56,1
X.	11,3	51,6
XI.	4,8	57,1
XII.	1,4	52,9
GOD.	11,0	653,9

Izvor podataka: Državni hidrometeorološki zavod – Određeni meteorološki podaci postaje Osijek, Zagreb, 2002.

U promatranom nizu od 1978. do 1998. godine maksimum oborine zabilježen je u listopadu 1992. godine s ukupno 155,3 mm oborina.

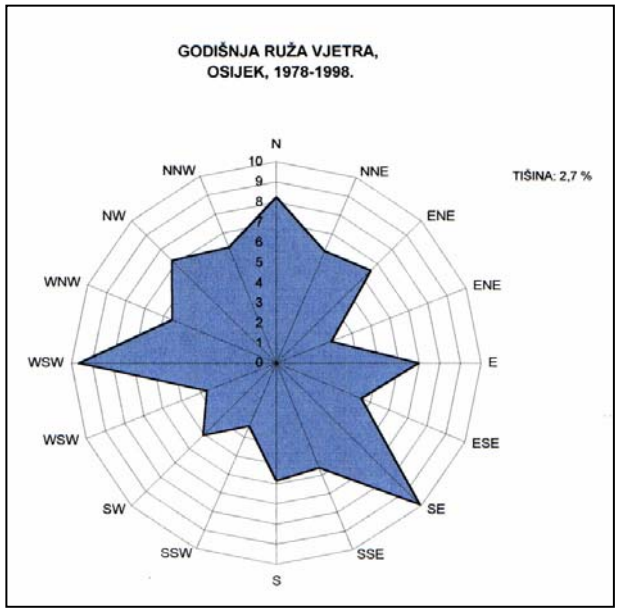
Maksimalne dnevne količine oborine ukazuju na veliku varijabilnost oborina koja varira iz godine u godinu.

Oborine u obliku snijega javljaju se prosječno 26 dana u godini, ali se ne zadržavaju dugo. Međutim, česta su odstupanja od tog prosjeka.

Trajanje insolacije i naoblake međusobno je povezano, a raspored naoblake usklađen je i s režimom oborina. Srednja godišnja naoblaka za meteorološku postaju Osijek iznosila je 5,7 desetina, u razdoblju od 1959. do 1978. godine. Najveće vrijednosti naoblake zabilježene su u jesenskim i zimskim mjesecima. Tada je insolacija, tj. trajanje sijanja Sunca najmanje (najmanje registrirana insolacija je u prosincu), dok je najduže vrijeme sijanja Sunca zabilježeno u srpnju. Ukupna godišnja količina insolacije u dvadesetgodišnjem razdoblju (1959.-1978.) na meteorološkoj postaji Osijek iznosila je 1.904,6 sati.

Broj dana s maglom javlja se u prosjeku 30-50 dana godišnje. Najveći broj magli u nizinama su radijacijskog porijekla, tj. prizemne magle koje nastaju ižaravanjem tla u vedrim noćima.
U razdoblju od 1959. do 1978. godine na meteorološkoj postaji Osijek zabilježeno je ukupno 29,5 dana s maglom, dok je najveći broj dana s maglom u navedenom razdoblju iznosio 42 dana. U godišnjem hodu ove pojave, najveći broj dana s maglom javlja se u jesen i zimi.

Prema godišnjoj ruži vjetra za područje Osijeka u razdoblju od 1978. do 1998. godine najučestaliji su vjetrovi iz jugoistočnog smjera, a zatim slijede strujanja iz pravca zapada, te sjevera, sjeverozapada, istoka, sjeveroistoka, juga i jugozapada.



Izvor podataka: Državni hidrometeorološki zavod – Određeni meteorološki podaci postaje Osijek, Zagreb, 2002.

Prema jačini vjetra, u većini slučajeva se javljaju slabi vjetrovi jačine 1-2 bofora, dok je učestalost jakih i olujnih vjetrova mala. U promatranom razdoblju (1978.-1998.) u Osijeku je zabilježeno 15,5 dana s jakim vjetrom, dok je u istom razdoblju broj dana s olujnim vjetrom iznosio 1,9 dana.

c) Hidrološka i hidrogeološka obilježja

Općina Čepin površine 105,69 km², prema teritorijalnim osnovama za upravljanje vodama-ustrojstvu vodnoga gospodarstva, pripada vodnom području sliva Drave i Dunava. Prema Odluci Vlade Republike Hrvatske (NN, 98/98.) u cijelosti se nalazi na Slivnom području "Vuka".
Općina teritorijalno obuhvaća sljedeća naselja: Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci, Livana i Ovčara.

Slivno područje "Vuka" ukupne površine 1.793,28 km², obuhvaća prirodnu cjelinu hidrografskog sliva rijeke Vuke, Drave i Dunava. Površina sliva koja pripada Osječko-baranjskoj županiji veličine 1.117,96 km² može se podijeliti na direktni sliv rijeke Drave s glavnim recipijentima Poganovačko-Kravičkim kanalom, kanalom Crni Fok i kanalom Palčić, direktni sliv rijeke Dunav s glavnim recipijentom Glavni Daljski kanal i sliv rijeke Vuke s najvećim pritokom Bobotskim kanalom.
Područje općine Čepin sjeverno od ceste (kroz naselje Čepin) pripada direktnom slivu rijeke Drave, a južno od ceste slivu rijeke Vuke.

Geološku podlogu središnjeg nizinskog dijela Slivnog područja "Vuka", a kojem pripada i područje općine Čepin, sačinjavaju fluvijalne naslage na koje se nadovezuju praporne prašina ste gline i kontinentalni prapor koji znatno mijenja svojstva pod djelovanjem vode i smrzavanja. Sondiranjem terena utvrđeno je da se na dubini od 2-4 m nalazi sporoprocjedna podina, koja gotovo uvijek slijedi vanjsku morfologiju terena. Razine podzemne vode prate površinu tla i isključivo su vertikalnih tendencija. Na razinu podzemnih voda u površinskom sloju zemljišta utjecaj vodotoka nema većeg značaja. Kada oborine procjeđivanjem dostignu sporoprocjednu podinu, nastaje bočno procjeđivanje u niža područja gdje dolazi do dizanja razine podzemne vode te se javlja prevlaživanje tla.

d) Pedološka i biovegetacijska obilježja

Pedološka obilježja prostora općine Čepin dio su pedoloških obilježja šireg prostora. Na postanak i rasprostranjenost različitih pedoloških jedinica utjecale su osobine reljefa i klime, kao vodne prilike.

Pedološke jedinice zastupljene na prostoru općine Čepin izdvojene su na temelju Pedološke karte 1:200.000 (A. Škorić i suradnici : Tla Slavonije i Baranje, Zagreb, 1977. god.), te prema Namjenskoj pedološkoj karti Republike Hrvatske 1:300.000, izrađenoj u Zavodu za pedologiju Agronomskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, 1996. godine.

Od ukupno 58 vrsta pedoloških jedinica na području Slavonije i Baranje (prema A. Škorić i suradnici), na području općine Čepin zastupljeno je ukupno 8 pedoloških jedinica navedenih u sljedećoj tablici:

Tablica br. 10.

PEDOLOŠKE JEDINICE I NJIHOVE KARAKTERISTIKE
NA PODRUČJU OPĆINE ČEPIN

Broj kartograf. jedinice	Naziv kartografske jedinice	Matični supstrat	Nagib %	Nadmorska visina	Način upotrebe	Rasprostranjenost
12	EUTRIČNO SMEĐE I EUTRIČNO SMEĐE SEMIGLEJNO, na lesu-pretežno antropogenizirana tla	kopneni i zamočvareni les	0,2	90-100	oranice	Niža lesna terasa - mali dio na jugoistoku Općine

24	LESIVIRANO I LESIVIRANO SEMIGLEJNO TLO-na lesu pretežno antropogenizirana tla	les	0-2	90-95	oranice	Područje Povučja i Pobsučja - jugozapadni dio Općine
39	EUTRIČNO SMEĐE SEMIGLEJNO TLO-pretežno antropogenizirano	holocenski ilovasti i pjeskoviti nanosi i les	0-2	85-95	oranice livade šume	Srednji i donji tok doline Save - u zapadnom dijelu Općine
41	LESIVIRANO SEMIGLEJNO I PSEUDOGLEJNO SEMIGLEJNO TLO-pretežno antropogenizirana tla	les	0-2	90-93	oranice	Podravina-okolica Osijeka - sjeveroistočni dio Općine
43	PSEUDOGLEJNO SEMIGLEJNO I EUTRIČNO SMEĐE SEMIGLEJNO TLO-pretežno antropogenizirana tla	les	0-3	90-95	oranice šume	Podravina-linija Valpovo-Osijek - mali dio na sjeveru Općine
47	MOČVARNO HIPOGLEJNO (HIPOGLEJ) I MOČVARNO AMFIGLEJNO (AMFIGLEJ)-dijelom hidromeliorirana tla	les i holocenski sedimenti	0-2	80-90	šume oranice travnjaci	Podravina - sjeveroistočni dio Općine
51	MOČVARNO AMFIGLEJNO I MOČVARNO HIPOGLEJNO-dijelom nepotpuno hidromeliorirano	holocenske gline i zamočvareni les	0-2	85-90	šume travnjaci oranice	Podravina - manje enklave na području Općine
54	MOČVARNO AMFIGLEJNO I RITSKA CRNICA	les holocenski sedimenti	0-2	80-88	šume oranice pašnjaci	Bara Palača - jugoistočni dio Općine

Izvor podataka: A. Škorić i suradnici: Tla Slavonije i Baranje, Zagreb, 1977.

Među navedenim pedološkim jedinicama zastupljene su pojedine vrste tala iz grupe automorfnih i hidromorfnih tala.

Grupi automorfnih tala pripadaju tla koja čine prijelaz od tipično oraničnih tala prema livadskim tlima pa se tako zajedno dolazi do eutrično smeđe i eutrično livadsko (semiglejno), kartografska jedinica 12, te lesivirano i lesivirano semiglejno tlo (kartografska jedinica 24).

Pseudoglejna tla na zaravni u nizinama nalaze se na terenima ispod 100 m.n.v., a velikim dijelom su nastala na lesu, a čine prijelaz u nizinska hidromorfna tla.

Među hidromorfnim tlima posebnu kartografsku jedinicu čine močvarno glejna tla nastala na pretaloženom lesu i sličnim holocenskim sedimentima i to podtipovi hipogleja i amfigleja. Na ovom prostoru se kao poseban raritet ističe pojava alkalizacije, koja se manifestira u pojavi većih ili manjih bijelih fleka, u zoni eudoglejnih tala s ritskim i semiglejnim tlima (kartografska jedinica 47).
Zasebna kartografska jedinica 51, izdvojena je na težim holocenskim sedimentima (glinama i ilovačama), gdje prevladavaju amfiglejna tla nad hipoglejnim, što ove površine razlikuje od površine pod tlima kartografske jedinice 47.

Prema Namjenskoj pedološkoj karti Republike Hrvatske 1:300.000 (Zavod za pedologiju Agronomskog fakulteta u Zagrebu), od ukupno 65 pedoloških jedinica na ukupnom prostoru Republike Hrvatske, na području Osječko-baranjske županije izdvojeno je ukupno 26 pedoloških jedinica dok su na području općine Čepin izdvojene tri različite pedološke jedinice, navedene u sljedećoj tablici:

Tablica br. 11.

POPIS SISTEMATSKIH JEDINICA TALA NAMJENSKE PEDOLOŠKE KARTE 1:300.000 ZASTUPLJENIH NA PODRUČJU OPĆINE ČEPIN

Broj kartirane jedinice	Sistemske jedinice tala	Način korištenja	Procjena pogodnosti za obradu (*
9	RENDZINA NA LAPORU	oranice voćnjaci	P-2
44	LESIVIRANO NA VAPNENCU I DOLOMITU	šume oranice travnjaci	N-1
45	SMEĐE PODZOLASTO	travnjaci šume i oranice	N-1

Izvor podataka: Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za pedologiju
- Namjenska pedološka karta, mjerilo 1:300.000, Zagreb, 1996. god.

(* P-2 umjereno ograničeno obradiva tla
N-1 privremeno nepogodna tla za obradu

Ovako definirane pedološke jedinice prikazane su u složenim pedološkim kombinacijama (kartiranim jedinicama), sastavljene od više jedinica, dok je procjena pogodnosti za obradu izvršena na temelju dominantne jedinice.

Pedološka jedinica rendzine na laporu najzastupljenija je na području Općine i to na zapadu, sjeverozapadu, jugozapadu i sjeveroistoku Općine.

Pedološka jedinica lesiviranog tla na vapnencu i dolomitu zastupljena je malim dijelom na sjeveru Općine, te manjim enklavama u središnjem i jugoistočnom dijelu Općine.

Pedološka jedinica smeđeg podzolastog tla je tek malim dijelom (površinom) zastupljena na sjeveroistoku Općine.

Na prostoru općine Čepin od prirodne vegetacije zastupljena je tipična travna vegetacija, dok je manji dio pod šumskom vegetacijom koja pripada nizinskim mješovitim šumama hrasta lužnjaka, jasena i graba, te dijelom i euroameričkih topola. Međutim, najveći dio Općine je obrađen i pod poljoprivrednim kulturama.

e) Geološka i tektonska obilježja

Područje općine Čepin izgrađeno je od naslaga kvartarne starosti. Pretežito se radi o jezersko-barskom i barskom lesu pleistocene starosti. Naslage barskog lesa izgrađuju površinske slojeve u sjevernom dijelu Općine, uključujući i sjeverni dio naselja Čepin, a predstavljene su pjeskovitim siltom, glinama i organogenim glinama. Gotovo cijeli preostali dio teritorija Općine prekriven je naslagama jezersko-barskog lesa predstavljen siltom, pjeskovitim siltom, glinovitim i sitnozrnim pijescima. Manje površine unutar Općine su holocenske starosti-organogeno barske tvorevine (organogeni glinovito-pjeksoviti silt) i barske tvorevine (mulj, gline, pjeskoviti silt i silt).

Inženjersko-geološke karakteristike ovog područja su predstavljene glinama i prašinastim pijescima lesnog porijekla te predstavljanu ujednačenom litološkom građom kroz karakterističan litološki profil:

0-2(5) m prašinasta glina s primjesama finog pijeska, žute boje,
2 (5) m-8 m prašinasti pijesak, žute boje,
5 (8) m-10 (20) m lesna glina, sivožute-smeđe boje.

Ispod 10 m (20 m) slijede naslage pleistocenske starosti, izmjenjuju se slojevi praha, gline i pijeska.

U tektonskom smislu ovo se područje nalazi u području istočnog dijela Dravske potoline. To je područje od Đakovačko-vinkovačkog timora odijeljeno dubokim "dravskim potolinskim rasjedom" i njemu paralelnim rasjedima. Uz ovaj lom, koji je bio aktivan kroz cijeli neogen i kvartar u geološkoj prošlosti vršilo se stepeničasto spuštanje i produbljivanje potoline. Na sjeveru su očiti tektonski kontakti sa strukturama Baranje, a na istoku sa složenim strukturama Bačke.

U tektonskom smislu potolina predstavlja složeni sinklinorij s brojnim uleknućima i timorskim uzvišenjima. Smjer pružanja ovih struktura je od zapada/sjeverozapada prema istoku/jugoistoku, a takav smjer imaju i najvažniji uzdužni rasjedi. Središnja potolinska zona proteže se od Beničanaca preko Ernestinova do tektonskih struktura u području Vere i Vukovara.

Na okolnom području najbliži pokriveni rasjed pruža se na sjeveru koritom Drave, a na jugu pravcem Tomašanci-Semeljci-Kešinci, od uzdužnih te Osječko-Đakovački od poprečnih rasjeda.

Područje općine Čepin prema seizmičkoj makrorajonizaciji spada u zonu seizmičnosti VII stupnja MCS ljestvice.

1.1.1.6. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturna dobra

Zaštićeni dijelovi prirode

Na području općine Čepin zaštićen je u smislu Zakona o zaštiti prirode samo park oko dvorca u Čepinu čija je površina 2,32 ha (prema rješenju o zaštiti), reg. broj 709 i godina zaštite 1975.

Kulturna dobra

Općina Čepin zauzima prostor jugozapadno od Osijeka. Naselje Čepin nalazi se šest kilometara od Osijeka na raskrižju ceste koja iz Osijeka vodi prema Đakovu i ceste koja vodi prema Našicama. Matricu naselja čini nepravilan raspored ulica i veća parcelacija.

Osnovna karakteristika naselja Čepin je djelomično sačuvan ambijentalni izgled, više nizova prizemnih kuća s velikim dvorištima i vrtovima. Razmjerno brojan fond tradicijskih građevina tipološkom raznolikošću, još uvijek predstavlja sklop u kojem su sačuvane temeljne vrijednosti pučkog graditeljstva.

Oblikovnim i dekorativnim vrijednostima ističe se veći broj kuća.

Unutar granica prostornog plana zaštićeni su:

Župna crkva Sv. Trojstva

Župna crkva Sv. Trojstva, izgrađena je 1769. godine u ulici koja vodi prema Našicama danas u Ulici kralja Zvonimira u neposrednoj blizini dvorca Adamović-Mihaljević. To je Kasno-barokna jednobrodna građevina s peterostranim svetištem, etažnim rizalitno isturenim zvonikom i prigrađenom sakristijom uz sjeverni zid svetišta. Uvučena od ulične linije u prostorno dvorište, skladnih proporcija, dekorativno vrijednih pozno-baroknih sakralnih spomenika u ovom dijelu Slavonije.
Crkva se redovno održava.

Dvor Adamović-Mihalović

Dvor Adamović-Mihalović u Čepinu podignut je u prvoj polovici 19. stoljeća u ulici koja vodi prema Našicama, danas Ulica kralja Zvonimira.

Jednokatni klasicistički dvorac građen je kao slobodno-stojeća zgrada na prostoru okruženim parkom. Građen je u obliku ključa s naglašenim glavnim pročeljem.

Osim krova koji je pokriven novim crijepom dvorac se nalazi u dosta lošem stanju, te je potrebna temeljita obnova dvorca i rekonstrukcija parka.

Pomoćin-dvorac Janković

Jednokatni dvorac, Janković, izgrađen je 1912. godine.
Smješten je na kompleksu koji se nalazi oko četiri kilometra od centra naselja u pravcu jugozapada, udaljenom oko jedan kilometar južno od ceste Čepin-Đakovo.

Dvorac je okružen parkom, ograđenim željeznom ogradom. U neposrednoj blizini dvorca nalazi se više pomoćnih zgrada. Građen u secesijskom stilu dvorac Janković ima izuzetnu stilsku i prostornu vrijednost, tim više što predstavlja jednu od najreprezentativnijih zgrada ladanjske arhitekture izgrađene nakon 1900. godine.

Dvorac je degradiran rušenjem. Zbog izuzetne vrijednosti cijeli kompleks, dvorac, park i pomoćne objekte potrebno je rekonstruirati.

Bare, Ljetnikovac Špajzer-Ovčara

Prizemna zgrada Ljetnikovac Špajzer, izgrađen je krajem prošlog stoljeća u blizini Čepina s lijeve strane ceste koja vodi za Đakovo.

Prizemni ljetnikovac križne tlocrtne dispozicije okružen je parkom oko kojeg su smješteni poljoprivredni i industrijski objekti. Glavni ulaz u zgradu vodi kroz otvoreni trijem, smješten na zapadnoj strani ljetnikovca.
Građen u duhu eklekticizma krajem 19. stoljeća ovaj ladanjski objekt predstavlja kvalitetno arhitektonsko ostvarenje solidne izvedbe s naglašenim estetsko-oblikovanim formama. Zgrada je u dobrom stanju za razliku od parka koji je devastiran.
Potrebno je izraditi projekt hortikulturnog rješenja i djelomično obnoviti zgradu.

Ljetnikovac Mundvajn-Lederer-Ugljara

Smješten je u šumi-parku oko 3 km sjeverozapadno od Čepina.

To je slobodno-stojeća prizemna zgrada nepravilne tlocrtne dispozicije, sa centralno isturenim ulazom. Na sjevernoj strani je terasa s balustradom. Ljetnikovac je bio okružen parkom.
Park i zgrada su uništeni. Sačuvani su samo pojedini elementi ljetnikovca. Na osnovu sačuvane dokumentacije može se izvršiti obnova.

Stari mlin u Čepinu

Vrijednost koju treba čuvati predstavlja i "Stari mlin" u središtu Čepina izgrađen početkom stoljeća u ulici koja ide prema Đakovu, danas ulici kralja Tomislava. U istoj ulici u samom centru na mjesnom groblju izgrađena je 1930. godine crkve Kristova uskrsnuća.

Crkve u Čepinskim Marincima i Beketincima

U naselju na cesti prema Našicama iza Čepina u Čepinskim Martincima izgrađena je u 19. stoljeću crkva Sv. Martina, a u Beketincima, naselju na cesti za Đakovo iza Čepina je 1973. godine izgrađena crkva Sv. Florijana.

Srednjovjekovni grad "Koloďvar"

Srednjovjekovni utvrđeni grad "Koloďvar", nalazi se u nizinskom, močvarnom području, jugozapadno od Osijeka, nedaleko od sela Ivanovac. Podignut je na mjestu gdje je postojalo prapovijesno naselje, a kasnije i rimska utvrda.

Sagrađen je u 13. stoljeću i njegovo je podizanje vjerojatno bilo u vezi s prodorom Tatara u te krajeve, 1242 godine. Navodno ga je podigla tada najmoćnija obitelj u tom području-Korogy no posve je sigurno da su oni bili vlasnici Koloďvara sve do druge polovine 15. stoljeća. Kada su 1526. godine Turci osvojili Osijek, Koloďvar je razrušen i napušten. Iz tog vremena o njemu ne postoje nikakvi podaci i od tada više nije obnavljan.

Koloďvar je prema svom položaju i konstrukciji jedinstven primjer ranosrednjovjekovnog utvrđenog grada u močvari, tj. "Wasserburga" u Hrvatskoj.

Oko grada obrambeni je opkop, koji je bio ispunjen vodom te zemljani nasip. Pristup gradu bio je omogućen drvenim pokretnim mostom, od kojega se i danas naziru temelji od opeke.

Vanjski zidni plašt kružnog je tlocrta, promjera oko 40 metara, a danas je sačuvan do visine od cca 7 metara. Zidovi su vrlo debeli i građeni od opeke, a za vrijeme gradnje upotrebljene su velike količine rimske opeke. Unutrašnjost čini veći središnji prostor, dvorište nepravilnog oktogonalnog oblika, u čijem je centru kula kvadratičnog tlocrta, tzv. "donžon" kula. Uz unutrašnjost vanjskog obrambenog zida, a radijalno u odnosu na središnji prostor, nalazi se devet prostorija različite veličine, koje su sve vratima povezane s dvorištem, a neke od njih i međusobno.

Koloďvar je bio teško oštećen sve do 1967. godine, kada Zavod za zaštitu spomenika kulture iz Osijeka na njemu započinje zaštitne radove. Višegodišnjim zaštitnim radovima uklonjeno je raslinje i urušeni materijal iz prostora grada, izvršene su djelomično konzervacija oštećenih zidova i rekonstrukcija dijelova arhitekture (nadvratni lukovi) te manja arheološka iskopavanja i istraživanja.

I danas je Kolođvar u vrlo lošem stanju. Stoga su nužni daljnji zaštitni radovi po čijem bi završetku taj srednjovjekovni grad bio potpuno pristupačan i prezentiran javnosti kao jedna od najzanimljivijih i najatraktivnijih ostavština našeg kulturnog nasljeđa u tim krajevima.

Na području općine Čepin nalaze se jedan registrirani i tri evidentirana arheološka lokaliteta iz prapovijesnog i srednjovjekovnog razdoblja.

Registrirani

1. ČEPIN "Rozingova pustara", prapovijesno i srednjovjekovno nalazište

Evidentirani

1. ČEPIN "Urbar", prapovijesno nalazište
2. ČAPIN "Selište", prapovijesno i srednjovjekovno nalazište
3. ČEPIN "Bare", prapovijesno i srednjovjekovno nalazište

Tablica br. 12.

POPIS KULTURNIH DOBARA

Red. broj	Mjesto	Naziv spomenika	Vrsta spomenika
1.	Beketinci	Spomenik palim borcima i ŽFT	NOB spomenik
2.	Čepinski Martinci	Spomenik palim borcima NOR-a	NOB spomenik
3.	Čepin	Župna crkva sv. Trojstva	sakralni
4.	Čepin	Dvor Adamović-Mihaljević	profani
5.	Čepin	Bara, Ljetnikovac Špajzer	profani
6.	Čepin	Pomoćin, Jednokatnica Janković	profani
7.	Čepin	Zgrada veleposj. Mundvajn-Lederera (Uljara)	profani
8.	Čepin	Križ s raspelom u cinktoru župne crkve	sakralni
9.	Čepin	Prapovijesni arh. lok. "Rozingova pustara"	arheološki
10.	Čepin	Prapovijesni arh. lok. "Urbar"	arheološki
11.	Čepin	Prapovijesni i srednjovjekovni arh. lok. "Selište"	arheološki
12.	Čepin	Prapovijesni i srednjovjekovni arh. lok. "Bare"	arheološki
13.	Čepin	Spomenik palim borcima i ŽFT, ispred O.Š. M. Krleže	NOB spomenik
14.	Čokadinci	Spomenik palim borcima NOR-a	NOB spomenik
15.	-	Srednjovjekovni grad "Kolođvar"	profani

1.1.1.7. Osobitosti krajobraza

Krajobraz je u Konvenciji o europskim krajobrazima (2000. god.) definiran kao određeno područje, viđeno ljudskim okom, čije je obilježje rezultat međusobnog djelovanja prirodnih ili ljudskih čimbenika.

Prema sadržajnoj i metodskoj podlozi Krajobrazne osnove Hrvatske, Hrvatska je podijeljena na 4 prirodno-geografske regije i 16 osnovnih krajobraznih jedinica s obzirom na prirodna obilježja.

Krajobraz Osječko-baranjske županije svrstava se u prirodno-geografsku regiju istočne Hrvatske koja se dijeli na dvije krajobrazne jedinice:

1. Nizinska područja sjeverne Hrvatske
2. Panonska gorja

Cijeli prostor općine Čepin po tipu krajobraza svrstava se u krajobraznu jedinicu nizinska područja sjeverne Hrvatske koja je definirana sljedećim karakteristikama:

- Osnovna fizionomija-agrarni krajobraz oblikovan ljudskom aktivnošću (melioriran i priveden ratarstvu) s kompleksima šuma čine tek 10% od ukupne površine Općine što je znatno manje od prosjeka Osječko-baranjske županije koji iznosi 27%.
- Naglasci, vrijednosti, identitet-rubovi šuma, značajnije građevine i
- Ugroženost i degradacije-manjak šuma, nestanak živica u agromelioracijskim zahvatima, geometrijska regulacija vodotoka i nestanak tipičnih i doživljajno bogatih fluvijalnih lokaliteta.

Općenito treba istaknuti vrijednost raznolikosti poljoprivrednih kultura te vizualne kvalitete smjenjivanja nepreglednih poljoprivrednih površina sa šumama. Također se ističu pojedini markeri karakteristični za Slavoniju kao što su značajne građevine ili kompleksi (dvorci, ljetnikovci i posebno srednjovjekovni grad "Koloďvar") koje treba štititi i dati im odgovarajuću namjenu, te uz odgovarajući marketing isplativo koristiti.

1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke

1.1.2.1. Prirodni potencijal i korištenje resursa

a) Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine su obnovljivi prirodni resurs i kao takav predstavljaju prirodno bogatstvo, koje je stoga i od osobitog interesa za Državu.

Poljoprivredne površine na području općine Čepin zastupljene su sa 9.499 ha, što čini 79,1% ukupnog teritorija Općine, a što je znatno više od udjela poljoprivrednih površina na nivou Županije, koji iznosi 64%. Obradive površine čine ukupno 9.313 ha, a što je 77,6% ukupnog teritorija Općine, a što je također znatno više od županijskog prosjeka koji iznosi 58%. Obradive površine čine 98% ukupnih poljoprivrednih površina Općine.

U strukturi obradivih površina 99,7% čine oranice, a ostalih 0,3% obradivih površina otpada na voćnjake (0,2%) i livade (0,1%).

U okviru ostalih poljoprivrednih površina na području općine Čepin, 186 ha je pod pašnjacima, a što čini 2% ukupnih poljoprivrednih površina.

Ukupne poljoprivredne površine općine Čepin čine udio od 3,6% ukupnih poljoprivrednih površina Županije, dok je udio obradivih poljoprivrednih površina Općine 3,8% ukupnih obradivih površina Županije. Ovi udjeli u skladu su i s ukupnom površinom Općine, koja čini 2,9% županijskog teritorija.

U strukturi zemljišta, u okviru ostalih površina zastupljeni su trstici i bare s ukupno 5 ha. Šume na području općine Čepin, a prema podacima Katastra, čine ukupno 1.239 ha, što čini 10,3% ukupnog teritorija Općine.

Sve prethodno navedene kategorije zemljišta predstavljaju u strukturi zemljišta plodna tla, dok dio čine neplodna tla (vodotoci, kanali, ostala neplodna tla). U okviru kategorije ukupnog neplodnog tla, ono iznosi 1.259 ha, odnosno 10,6% općinskog teritorija.

Prema navedenim iskazima površina na području općine Čepin, najzastupljenija kategorija zemljišta su poljoprivredne površine sa 79,1% ukupnog teritorija Općine, te neplodno tlo 10,6% i šume 10,3% općinskog prostora.

U sljedećoj tablici prikazana je struktura zemljišta po kategorijama korištenja, prema podacima Državne uprave baziranih na podacima Državne geodetske uprave iz 2001. godine.

Tablica br. 13.

STRUKTURA ZEMLJIŠTA PO KATEGORIJAMA KORIŠTENJA NA PODRUČJU OPĆINE ČEPIN

Struktura površina	Ukupno (ha)	Udio u površini (%)		
Oranice	9.284	99,7	97,7	77,4
Voćnjaci	18	0,2	0,2	0,1
Vinogradi	2	0	0	0
Livade	9	0,1	0,1	0,1
Ukupno obradive površine	9.313	100	98,0	77,6
Pašnjaci	186		2,0	1,5
Ribnjaci	-		-	-
Ukupne poljoprivredne površine	9.499		100	79,1
Trstici i bare	5			0
Šume	1.239			10,3
Neplodno tlo	1.259			10,6
Ukupna površina Općine	12.002			100

Izvor podataka: Ured državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji-Služba za gospodarstvo-Odsjek za statistiku-Podaci državne geodetske uprave, Područnog ureda Osijek, 2001. god.

Tablica br. 14.

STRUKTURA ZEMLJIŠTA PO KATEGORIJAMA KORIŠTENJA I VLASNIŠTVA

OBLIK VLASNIŠTVA	OBRADIVE POLJ. POVRŠINE				UKUPNO OBRADIVA POVRŠINA	OSTALE POLJ. POVRŠINE		UKUPNO POLJOP. POVRŠINE	OSTALE POVRŠINE		NAPLODNO TLO				UKUPNA POVRŠINA
	ORANICA	VOĆNJACI	VINOGRADI	LIVADE		PAŠNJACI	RIBNJACI		TRST. I MOČVARE	ŠUME	VODOTOCI	KANALI	OSTALO NEPLODNO TSLO	UKUPNO NEPLODNO TLO	
DRŽAVNO											-				
PRIVATNO															
UKUPNO:	9.284	18	2	9	9.313	186	-	9.499	5	1.239	-	-	-	1.259	12.002

b) Šumske površine

Šume i šumsko zemljište kao obnovljivi i zato trajni nacionalni resurs proglašeni su Ustavom kao dobro od općeg interesa za Republiku Hrvatsku.

Pored ekonomskih koristi šume su značajne za zdravlje ljudi, a važan su čimbenik i regulator hidroloških uvjeta. Šume su temelj razvitka turističkog i lovnog gospodarstva, a značajne su i za razvoj drugih gospodarskih grana.

Šumom je pokriveno, odnosno šumsko zemljište zauzima, prema podacima iz statistike, oko 1.239 ha. Šume i šumsko zemljište imaju udjel od 10,3% u ukupnim površinama Općine. U

odnosu na pokrivenost područja šumama na razini Županije gdje udjel šuma iznosi 27,5%, šume Općine imaju znatno manju zastupljenost, odnosno udjel.

Šume (šumsko zemljište) kojima upravljaju "Hrvatske šume", prema njihovoj evidenciji, zauzimaju 1.014,16 ha i imaju udjel u ukupnim šumskim površinama Općine od 100% budući ("Hrvatske šume"), nemaju evidentirane šume u vlasništvu građana. Površina šuma (obrasla površina) iznosi 919,19 ha.

U odnosu na broj stanovnika Općine na 100 ha šumskih površina dolazi 1.041 stanovnika, što je, znatno ispod prosjeka (kvalitativno) Županije (289 stanovnika/100 ha) i Države.

Promatrajući prostorni raspored, šume kojima gospodare Hrvatske šume zastupljene su skoro na cijelom prostoru Općine no jače u zapadnom i istočnom dijelu.

U strukturi šuma koje su pod upravom Hrvatskih šuma, gospodarske šume jedina su kategorija šuma koja se pojavljuje, a njihov je udjel u ukupnim šumskim površinama ("Hrvatskih šuma") 100%. Zaštitne šume (od erozije, vjetra, klizišta) i šume posebne namjene (rekreacijske i ostale) na prostoru Općine nisu prisutne.

Šume općine Čepin nalaze se na području gospodarske jedinice Osječke nizinske šume. Šumama gospodari: šumarija Osijek. To su uglavnom prirodne mješovite šume hrasta lužnjaka, jasena i graba te dijelom kulture euroameričkih topola. Udjel pojedine vrste drveća u ukupnoj drvnoj zalihi je slijedeći: Lužnjak, 28,9%; Cer, 0,0%; P.Jasen, 10,1%; O.Grab, 33,7%; Bagrem, 8,3%; OTB, 4,3%;.Lipa, 4,9%; C.Joha, 0,1%; I-214, 0,0%; Ea.Top.,8,2%; OMB, 0,2%; OC, 0,0%. Šume su dobrog zdravstvenog stanja i osim pojedinačnih slučajeva nema izrazitog sušenja.

Tablica br. 15.

OSNOVNI PODACI O ŠUMSKOM FONDU OPĆINE
KOJIM GOSPODARE "HRVATSKE ŠUME"

PODACI O ŠUMSKOM FONDU OPĆINE - UKUPNO				
Ukupna površina šuma i šumskog zemljišta (ha)	Površina šuma (obrasla površina) (ha)	Postojeća drvna zaliha (m^3)	Godišnji prirast (m^3)	Etat – drvna zaliha za sječu (m^3/god.)
1.014,16	919,19	138.302	6.076	4.633

Izvor podataka: Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, Uprava šuma podružnica Osijek

Tablica br. 16.

ŠUME OPĆINE PREMA KATEGORIJAMA,
VLASNIŠTVU I GOSPODARENJU

ŠUMSKE POVRŠINE OPĆINE PREMA KATEGORIJAMA I VLASNIŠTVU						
VLASNIŠTVO	UKUPNO		LISTAČE		ČETINJAČE	
	ha	m^3	ha	m^3	ha	m^3
PRIVATNO	-	-	-	-	-	-
J. PODUZEĆA	1.014,16	138.302	1.014,16	138.302		-
UKUPNO:	1.014,16	138.302	1.014,16	138.302		-

Izvor podataka: Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, Uprava šuma podružnica Osijek

Tablica br. 17.

PODACI O ŠUMSKOM FONDU UPRAVE ŠUMA PODRUŽNICE OSIJEK

R. br.	Gospodarska jedinica	Šumarija	Površina šuma (ha)	Drvna zaliha (m³)	Godišnji tečajni prirast (m³)	Godišnji sječivi etat (m³)
	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Osječke nizinske šume	Osijek	1.014,16	138.302	6.076	4.633
UKUPNO:			1.014,16	138.302	6.076	4.633

Izvor podataka: Hrvatske šume d.o.o. Zagreb, Uprava šuma podružnica Osijek

Prema vegetacijskoj karti šuma Slavonije i Baranje* na prostoru Općine zastupljene su slijedeće šume:

- šume hrasta lužnjaka i običnog graba *(Carpino betuli-Quercetum roboris).*

c) Lovišta i lovna divljač

Prostor Općine, po svojim prirodnim osobinama kvalitetan je za lov i lovno gospodarstvo. U njemu su dijelovi deset zajedničkih lovišta*.

Zajednička lovišta Općine su:

- Zajedničko otvoreno lovište br. 22.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 23.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 24.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 27.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 11.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 20.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 21.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 25.
- Zajedničko otvoreno lovište br. 26
- Zajedničko otvoreno lovište br. 80.

Pri tome je važno naglasiti da samo prva četiri lovišta imaju veću površinu unutar granica Općine dok su drugih šest samo malim, ponekad beznačajnim, dijelom prisutni u površini Općine.

Zajedničko otvoreno lovište br. 22., pripada panonskom tipu lovišta. Reljef lovišta je nizinski s nadmorskim visinama od 88-94 m, a teren se blago spušta od sjevera prema jugu. U mikroreljefnom smislu izmjenjuju se grede i udoline (nize) u kojima se tijekom godine zadržava voda.

Šumsko zemljište malo je zastupljeno, zauzima svega 192 ha, što je udjel od 4,9% u lovnoj površini. Poljoprivredno zemljište je na 3.474 ha, odnosno ima udjel od 88,5%. Preostalu površinu lovišta zauzimaju vode od kojih su kanali na 200 ha, a stajačice (močvare i bare) na 59 ha.

Koristeći brojanje te ustanovljavanje broja divljači drugim metodama utvrđeno je za 1995. godinu sljedeće brojno stanje za glavne vrste divljači: srna obična, 15 grla; zec obični, 40 komada; fazan, 36 kljunova; trčka, 30 kljunova. Vrednovanjem lovišta za pojedinu vrstu

* NAPOMENA: Arso Škorić i suradnici: Tla Slavonije i Baranje; Zagreb, 1977. god.

* NAPOMENA: Lovišta su opisana i podaci izneseni prema sada važećoj Odluci o ustanovljenju zajedničkih lovišta za zajednička lovišta te lovnogospodarskim osnovama.

divljači utvrđen je sljedeći bonitet: za srnu IV; za zeca i fazana III. Gospodarski kapacitet je: za srnu, 30 grla; za zeca, 100 komada; za fazana, 200 kljunova:

Ostale vrste koje se u lovištu štite, love i koriste su: divlja guska, divlja patka, liska crna, golub divlji, grlica divlja, kuna zlatica.

Zajedničko otvoreno lovište br. 23.,također pripada panonskom tipu lovišta. Veličina lovišta je 2.593 ha, dok je površina unutar opisane granice lovišta 2.834 ha.

Reljef je nizinski s nadmorskim visinama od 90-92 m, a teren se blago spušta prema jugu. Šume zauzimaju 442 ha (17%), poljoprivredno zemljište je na 2.082 ha (80%), dok su vode u vidu močvara i bara na 58 ha.

Od divljači koja prirodno obitava ili se prvenstveno uzgaja značajni su: srna obična 80 grla; zec obični 80 komada; fazan 300 kljunova; trčka 100 kljunova; divlja patka 100 kljunova.

Lovnogospodarski kapacitet je: srna 99 grla; zec 100 komada; fazan 650 kljunova; trčka 150 kljunova.

Zajedničko otvoreno lovište br. 24. Reljef terena unutar granica lovišta je ravničarski s nadmorskim visinama 90-93 m. Kroz lovište prolaze vodotoci (kanali) Loncija, Korpaš, Crna bara, a dio južne granice čini rijeka Vuka. Šumski kompleksi nalaze se na sjevernom dijelu lovišta u kojima su biljne zajednice šuma hrasta lužnjaka i običnog graba.

Šume i šumsko zemljište zauzimaju 196 ha (14,3%), poljoprivredne površine 1.138 ha (82,9%), a vode (močvare i bare) 38 ha.

Od divljači koja prirodno obitava ili se prvenstveno uzgaja, nalaze se: srna obična, 30 grla; zec obični, 60 komada; fazan, 180 kljunova; trčka, 50 kljunova. Lovnogospodarski kapacitet je sljedeći: srna obična 36 grla; zec obični 73 komada; fazan 390 kljunova; trčka 75 kljunova.

Zajedničko otvoreno lovište br. 27., ustanovljeno je Odlukom Skupštine Osječko-baranjske županije (Županijski glasnik br. 5/96.) i to na ukupnoj površini od 3.182 ha koje se najvećim dijelom nalaze na području općine Čepin. Preostali dio nalazi se na području Grada Osijeka. Lovište zauzima istočni dio Općine i pripada panonskom tipu lovišta. Državno vlasništvo je na 2.382 ha (75%), a privatno vlasništvo na 640 ha (20%). Šume i šumsko zemljište su na 309 ha, poljoprivredno zemljište na 2.713 ha, a vode na 160 ha (močvare i bare).

U lovištu prirodno obitavaju ili se prvenstveno uzgajaju slijedeće vrste divljači: srna obična (40 grla), zec obični (100 kom.), fazan (300 kljunova, trčka (100 kljunova). Lovnogospodarski kapacitet lovišta je slijedeći: srna obična (48 grla), zec obični (140 kom.), fazan (650 kljunova), trčka (150 kljunova).

d) Mineralne sirovine

Prema dostupnim podacima prirodni potencijal prostora Općine se uglavnom svodi na opekarsku glinu. U sastavu tla prevladavaju materijali kvartarne starosti-les i lesu slične naslage. Tijekom prošlih vremena kuće po selima su se gradile od materijala iz lokalnih pozajmišta, tako da je svako naselje imalo poznato glinište s kojeg je kopana glina i pravljena opeka.

1.1.2.2. Gospodarski potencijal

a) Gospodarska struktura

Općina Čepin je jedna od najrazvijenijih općina na području Osječko-baranjske županije. Naslonjena na Grad Osijek s kojim je dobro prometno povezana, vlastitim razvojem danas i pod snažnim utjecajem Osijeka, ona je po broju stanovnika najveća općina u Županiji.

Gospodarstvo je tradicionalno bilo vezano i poznato po Tvornici ulja i poljoprivrednoj proizvodnji u okviru bivšeg IPK-a Osijek. Zahvaljujući uvođenju tržišne ekonomije i promjenama vlasništva, nakon rata je procvalo poduzetništvo. Na području Općine u gospodarstvu djeluje 124 poslovna subjekta kao trgovačka društva i 141 obrt.

Tablica br. 18.

POSLOVNI SUBJEKTI PREMA DJELATNOSTIMA (2004. G.)

Djelatnost (prema NKD-u)	Poslovni subjekti	
	Broj	Struktura, %
A. Poljoprivreda	7	5,6
D. Prerađivačka industrija	5	4,0
F. Građevinarstvo	17	13,7
G. Trgovina na veliko i malo, popravak motornih vozila	86	69,4
H. Ugostiteljstvo	5	4,0
I. Prijevoz	1	0,8
J. Financijsko posredovanje	1	0,8
K. Poslovne usluge	1	0,8
O. Ostale usluge-komunalne	1	0,8
UKUPNO:	124	100,0

Izvor podataka: Općina Čepin od Trgovačkog suda u Osijeku
NKD = nacionalna klasifikacija djelatnosti

Snaga gospodarstva bi se kompletnije mogla sagledati kroz broj zaposlenih, koji podatak nedostaje.

Ipak iz strukture po djelatnosti se vidi da je ona heterogena ali s najvećim brojem poslovnih subjekata u djelatnosti. Trgovine na veliko i malo i popravak motornih vozila.

b) Proizvodne djelatnosti

Proizvodnim djelatnostima (prerađivačka industrija) se bavi pet poslovnih subjekata. Među njima je najveća i najznačajnija Tvornica ulja Čepin (broj zaposlenih nepoznat), zatim je prisutna mesna industrija (Perošević), te dva proizvođača predmeta od plastike i jedan proizvođač proizvoda od lima.

Obrtnici

Prema podacima, registriranih obrtnika u 2004. godini je bilo 141 različitih djelatnosti. Najmanje poljoprivreda, a najviše u trgovini, prijevozu i građevinarstvu sa završnim radovima, te osobne usluge. Također nema podatka o broju zaposlenih.

Tablica br. 19.

PREGLED OBRTNIKA PO VRSTAMA DJELATNOSTI, 2004. GOD.

Djelatnost	Broj obrta	Struktura %
- Trgovina	34	24,1
- Prijevoz	36	25,5
- Građevinarstvo i završni radovi u građevinarstvu	25	17,7
- Različite proizvodnje	8	5,7
- Poljoprivreda	2	1,4
- Ugostiteljstvo	11	7,8
- Poslovne usluge	9	6,4
- Osobne usluge	16	11,3
UKUPNO:	141	100,0

Izvor podataka: Općina Čepin-Izvod iz registra obrtnika

Karakteristično je da su gotovo sve djelatnosti (i poslovni subjekti i obrtnici) locirani u općinskom središtu Čepin, a tek nekolicina u Livani i Beketincima.

c) Turizam

Na području općine Čepin, turizam je u svom dosadašnjem razvoju zabilježio određeni razvoj, valorizirajući povoljan prometni položaj, te razvijajući kapacitete namijenjene potrebama tranzitnih turista.

Na području naselja Čepin, u okviru građevinskog područja, izgrađena su dva motela s ukupno 45 postelja, te određenim ugostiteljskim i drugim pratećim sadržajima.

Tablica br. 20.

TURISTIČKO-UGOSTITELJSKI I SMJEŠTAJNI KAPACITETI NA PODRUČJU OPĆINE ČEPIN

Naselje-adresa	Naziv objekta	Vrsta	Broj postelja	Ugostiteljski kapacitet broj mjesta	
				restoran	otvoreni dio
Čepin Kralja Zvonimira 1	"Čepin"	motel	26	250	40
Čepin Osječka 167.	"Zelenkrov"	motel	19	120	60
UKUPNO		2	45	370	100

Izvor podataka: ZPO-OSIJEK – anketa za potrebe PPUO

U navedena dva motela, nalazi se ukupno 370 sjedećih mjesta na otvorenom dijelu (terasi). Od pratećih sadržaja, u sastavu objekata nalaze se parkirališni prostori (45 mjesta uz motel "Zelenkrov"), te određeni sportski i rekreacijski sadržaji u neposrednoj blizini.

Uz navedene objekte tipa motela u općinskom centru, koji uz smještajne, imaju i ugostiteljsku ponudu, na ostalom području Općine zastupljena je ponuda manjih ugostiteljskih kapaciteta.

U okviru turističko-rekreacijskih sadržaja, na prostoru općine Čepin, potrebno je izdvojiti lokalitet "Čepinskih Zidina", područje koje je smješteno jugoistočno od naselja, udaljeno cca 3,5 km. Taj je lokalitet nastao na prostoru s malim jezerom, u neposrednoj blizini lovišta, te zaštićenog objekta kulture, a koji je dodijeljen od strane Općine, Udruzi hrvatskih dragovoljaca i ratnih vojnih invalida iz Domovinskog rata Čepin-Vladislavci, za uređenje ribolovnog i sportsko-rekreacijskog centra.

U cilju realizacije planiranog centra, poduzete su i početne aktivnosti na uređenju postojećeg jezera, njegovu proširenju i produbljivanju, kao i čišćenju dna jezera, te nasipavanje obala jezera, a obavljeno je i poribljavanje jezera. Uz jezero je planirano uređenje površine od 1,8 ha, te postavljanje određenih sadržaja namijenjenih izletima i rekreaciji (klupe, nadstrešnice itd.).

Kako je prostor lokaliteta Zidine u neposrednoj blizini zaštićenog kulturnog područja, kao i prostora lovišta, ali je i područje vrijednog prirodnog krajobraza, to je stoga privlačno za različite korisnike, a što će kroz korištenje ovog lokaliteta biti potrebno uskladiti.

d) Eksploatacija mineralnih sirovina

Iako su u blizini naselja s područja Općine vidljivi ostaci nekadašnjih gliništa, trenutno nema zainteresiranih privrednih subjekata za pokretanje eksploatacije opekarske gline s ovog područja.

U neposrednoj blizini granice općine Čepin s općinom Vladislavci eksploatacijsko je polje opekarske gline. Proširenje ovog eksploatacijskog polja je moguće samo na račun prostora općine Čepin, ali u idućih desetak godina nije predviđeno proširenje.

1.1.2.3. Društvene djelatnosti

a) Uprava

Općina Čepin formirana je temeljem Zakona o područjima županija, gradova i općina u Republici Hrvatskoj («Narodne novine», br. 10/97.). Općina Čepin sastavni je dio Osječko-baranjske županije sa sjedištem Općine u naselju Čepin, a do stupanja na snagu navedenog Zakona prostor općine pripadao je bivšoj Općini Osijek.

b) Socijalna zaštita

Na području Općine Čepin djeluje jedan dječji vrtić i to u naselju Čepin dječji vrtić "Zvončić".

Dječji vrtić "Zvončić" nalazi se u Školskoj ulici na kč.br. 1369/4 i 1370 ukupne površine 3652m², u objektu ukupne netto površine 1153m², a pokriva područje naselja Čepin, Čepinski Martinci i Livana.

Trenutno u vrtiću djeluje 5 grupa s 99 djece s kojima radi 14 djelatnika.

Optimalni kapacitet vrtića je 180 djece, a što se tiče samog prostora potrebna je obnova objekta i uređenje dvorišta.

U naselju Čepin djeluje Dom za psihički bolesne odrasle osobe Osijek Dislocirana jedinica Čepin.

Dom se nalazi u Ulici kralja Zvonimira na kč.br. 2606, 2607, 2608 i 2660 na ukupnoj površini 19687m².

Objekt u kojem je dom smješten sastoji se od dvije građevine, stare zgrade ''Dvorca'' 650m2²i novoizgrađene zgrade 1700m².

Objekt ima 159 ležajeva (103 u novoizgrađenom dijelu i 56 u staroj zgradi), trenutno u domu boravi 126 korisnika (103 u novoizgrađenom dijelu i 23 u staroj zgradi), a s njima radi 24 djelatnika.

Izvor podataka: Općina Čepin (studeni 2002.)

c) Obrazovanje

Tablica br. 21.

OSNOVNE ŠKOLE

NAZIV	ADRESA	POVRŠINA PARCELE (ha)	NETO UNUTRAŠNJA POVRŠINA GRAĐEVINE (bez sportske dvorane) (m^2)	NETO POVRŠINA SPORTSKE DVORANE (m^2)	VRSTE, BROJ I POVRŠINE VANJSKIH SPORTSKIH TERENA	BROJ RAZREDNIH ODJELA	BROJ UČIONICA	BROJ UČENIKA	BROJ DJELATNIKA
OŠ "MIROSLAVA KRLEŽE" ČEPIN	Kralja Zvonimira 100, Čepin	11374	2200	288	rukometni tereni (2x1200m^2) košarkaški tereni "2x220m^2)	25	12	698	47
OŠ "VLADIMIR NAZOR" ČEPIN	Kalnička 17, Čepin	21470	3550	288	malonogometno igralište (20x40) košarkaško igralište (22x10m)	32	15	833	67
PODRUČNI ODJEL "ČEPINSKI MARTINCI"	S. Radića 87, Čepinski Martinci"	4368	243	0	nogometno igralište	2 kombinirana (1-2 i 3-4)	2	33	3
UKUPNO		37212	5993	576		59	29	1564	117

Izvor podataka: Navedena Osnovna škola (studeni 2002.)

Na području općine Čepin djeluju OŠ "Miroslav Krleža" i OŠ "Vladimir Nazor" u Čepinu i područni odjel OŠ "Vladimir Nazor" u Čepinskim Martincima. Ukupno osnovnim obrazovanjem u općini Čepin obuhvaćeno je 1564 učenika.

Optimalni kapacitet škola je znatno veći od trenutne iskorištenosti.

OŠ "MIROSLAVA KRLEŽE" ČEPIN
Površina parcele škole zadovoljava kriterij od 30m²/učeniku i prema tom kriteriju broj učenika u školi bi se mogao povećati za 60. Površina zgrade škole bi dozvolila i veće povećanje broja učenika, ali ono nije moguće jer je površina parcele dovoljna samo za povećanje od 60 učenika, a i postoji problem prostorne organizacije zgrade jer je sadašnji broj razreda maksimalan s obzirom na broj učionica u školi.

OŠ "VLADIMIR NAZOR" ČEPIN
Prema zadanim kriterijima površina parcele i površina zgrade su znatno veće od sadašnjih potreba, ali je problem prostorne organizacije zgrade jer je nedostatan broj učionica.

OŠ "VLADIMIR NAZOR" ČEPIN područni odjel Čepinski Martinci
Prema površini parcele moguće je dogradnjom objekta znatno povećati kapacitet broja učenika, a i sam objekt u sadašnjim površinama omogućava povećanje broja učenika i do četiri puta.

d) Zdravstvo

Zdravstvena zaštita stanovnika na području općine Čepin odvija se u zdravstvenoj stanici Doma zdravlja Osijek u Čepinu u Školskoj ulici bb. Površina parcele na kojoj se građevina nalazi je 3465m², a sama građevina je površine 1137m².

U zdravstvenoj stanici djeluje 10 liječničkih timova, a zaposleno je 23 djelatnika.

U Čepinu u ulici Kralja Zvonimira 26 djeluje privatna ljekarna koja ima zaposlena dva djelatnika, a ljekarni gravitira područje cijele Općine.

Izvor podataka: Dom zdravlja Osijek (srpanj 2002.)

e) Kultura

Narodna knjižnica u Čepinu nalazi se u ulici Kralja Zvonimira 96, namijenjena je području cijele Općine, raspolaže fondom od 20712 knjiga, ima zaposlenog jednog djelatnika i 7070 korisnika godišnje. Prostor je skučen i ne zadovoljava propisane standarde, planira se preseljenje na novu lokaciju (Kralja Zvonimira 70).

Kino kazališna dvorana koja se nalazi u Čepinu u ulici Kralja Zvonimira 96 neuvjetna je i potrebna joj je temeljita adaptacija.

Domovi kulture djeluju u naseljima Beketinci i Čepinski Martinci.

Dom kulture u Čepinskim Martincima namijenjen je području Čepinskih Martinaca i Čokadinaca, a u sklopu doma nalazi se sala za svatove, kuhinja i ured.

Dom kulture u Beketincima namijenjen je području tog naselja u domu su smještene sala za svatove i mala pozornica.

Dobrovoljno vatrogasno društvo Čepin svojom djelatnošću pokriva potrebe naselja Čepin. Prostorije DVD-a nalaze se u Čepinu u ulici Kralja Zvonimira 105 u sklopu Hrvatskog doma gdje posjeduje vatrogasno spremište i garažu te prostoriju za sastanke.

Dobrovoljno vatrogasno društvo Beketinci namijenjeno je naselju Beketinci u svom objektu posjeduje vatrogasno spremište i garaža.

U Čepinu djeluje Lovačko društvo "Čepin" u ulici Kralja Zvonimira u svom objektu posjeduje salu za svečanosti kapaciteta približno 100 osoba, kuhinju i sanitarije.

(**Izvor podataka**: Općina Čepin, srpanj 2002.)

f) Vjerski objekti

Tablica br. 22.

VJERSKI OBJEKTI

U Beketincima se nalazi Rimokatolička crkva.

U Čepinu se nalaze:

- rimokatolički župni ured "Kristova uskrsnuća"
- rimokatolički župni ured "Duha Svetoga'
- rimokatolički župni ured "Presveto Trojstvo"

- pravoslavna crkva
- Sakralni objekt na Ovčari.

Izvor podataka: Općina Čepin (srpanj 2002.)

1.1.2.4. Sport i rekreacija

Od športskih objekata na području općine Čepin djeluju:

- Boćarski klub "Čepin" nalazi se u Novom naselju ima dvije boćarske staze, a u planu je izgradnja još dvije.
- Nogometni klub "Čepin" u Čepinu u Školskoj ulici bb, sadrži glavni i pomoćni nogometni teren, rukometno igralište i svlačionice i urede površine oko 500m², ima gledalište s oko 700 sjedala.
- Nogometni klub "Klas" nalazi se u Ovčari i ima samo nogometni teren.
- Nogometni klub "Mladost" Čepinski Martinci nalazi se u Čepinskim Martincima i ima samo nogometni teren.
- Nogometni klub "Gibarac" Čokadinci nalazi se u Čokadincima i ima samo nogometni teren.

Izvor podataka: Općina Čepin (srpanj 2002.)

1.1.2.5. Komunalne djelatnosti

Tablica br. 23.

GROBLJA

NASELJE	NAZIV GROBLJA	BROJ KATASTARSKE ČESTICE	POVRŠINA (m^2)	ZAUZETOST GROBNICAMA (%)	POSTOJI LI MRTVAČNICA NA GROBLJU
BEKETINCI	Katoličko groblje	296	11079	50	NE
ČEPIN	Katoličko groblje	3144	28886	60	DA
	Pravoslavno groblje	4264	19555	30	NE
ČEPINSKI MARTINCI	Katoličko groblje	165	9300	40	DA
ČOKADINCI	Groblje Čokadinci	40	15101	30	NE
LIVANA	Groblje Livana	4677	8703	30	NE

Izvor podataka: "Urednost" d.o.o. Čepin (srpanj 2002.)

Groblja na području općine Čepin svojom površinom zadovoljavaju potrebe za postojeći broj stanovnika.

1.1.2.6. Prometni infrastrukturni sustav

Prostor općine Čepin nalazi se južno od grada Osijeka i njime prolazi najznačajniji transverzalni prometni koridor istočne Hrvatske (koridor Vc).

U okviru njega položene su dvije prometnice:

- državna cesta D7 (drž. granica Mađarske-B.Manastir-Osijek-Đakovo-Slav. Šamac (drž. granica),
- magistralna pomoćna željeznička pruga MP13 (B.Manastir-drž. granica-Osijek-Đakovo-Strizivojna-Vrpolje (MG2)-Slav.Šamac-drž. granica).

a) Cestovni promet

Na trasi državne ceste D7 izvedena je zaobilaznica oko naselja Čepin, čime su se stvorili uvjeti za dislociranje tranzitnog prometa iz centra naselja.

Stara trasa državne ceste D7 kroz naselje prešla je u kategoriju županijske ceste. Na prostoru Općine formiranom mrežom županijskih cesta osiguran je pristup do svih naselja Općine. Na prostoru Općine imamo i dvije trase lokalnih cesta koje osiguravaju dobru prohodnost prostora u jugozapadnom dijelu Općine.

U narednoj tablici prikazane su razvrstane ceste na području Općine.

Red. broj	Oznaka ceste	Opis dionice	Širina kolnika (m)	Duljina (km)	Asfalt (km)	Nasuti kameni materijal (km)
DRŽAVNE CESTE						
1.	D7	drž.granica-B.Manastir-Osijek-Đakovo-Slav.Šamac (drž. granica)	7,0	13,6	13,6	-
ŽUPANIJSKE CESTE						
1.	Ž 4105	Podgorač (D515)-Budimci-Poganovci-Čokadinci-Čep.Martinci-Čepin (D7)	6,0	13,3	13,3	-
2.	Ž 4107	Punitovci)Ž4106)-Jurjevac Punitovački-Beketinci-D7	5,1	9,3	9,3	-
3.	Ž 4109	D7-Vladislavci-Paulin Dvor-Ernestinovo (D518)	5,0	1,3	1,3	-
4.	Ž 4089	D7 Čepin-Ivanovac-D518 (Antunovac)	5,5	5,9	5,9	-
5.	Ž 4085	Osijek (Ž4068)-čvor "Čepinska"-Ovčare Čepinske (D7)	6,0	7,5	7,5	
LOKALNE CESTE						
1.	L 44057	Čepinski Martinci (Ž4105)-Ž4107 (Beketinci)	5,0	10,5	7,4	3,1
2.	L 44106	Ž4107 (Beketinci)-Vuka (D7)	5,0	0,7	0,7	-

Izvor podataka: ZPO-Osijek

Postojeća mreža razvrstanih cesta zahtijeva što prije postizanje punog standarda održavanja. To će prvenstveno spriječiti daljnje propadanje kolničke konstrukcije jer će se prvenstveno obnoviti odvodni sustav oborinskih voda, te po potrebi pojačati nedovoljne debljine kolničkih konstrukcija. Osim toga potrebno je korigirati kritične točke uzrokovane prometno-tehničkim elementima (mali radijusi, nedovoljne širine kolnika i sl.). Najlošije stanje je na mreži lokalnih i značajnijih nerazvrstanih cesta (prvenstveno unutar naselja) jer je dio trasa neadekvatne kolničke konstrukcije i nemoderniziran.

b) Željeznički promet

Stvaranjem suverene Republike Hrvatske trasa postojeće željezničke pruge dobila je višu kategoriju i postala magistralna pomoćna željeznička pruga MP13. Postojeća trasa osposobljena je za tehničke brzine od 100 km/h i na dionici kroz prostor Općine za nosivost 225 kN/osovini. Postojeći signalno-sigurnosni sustav je zastario, te ga je potrebno obnoviti, kao i mjesta križanja s cestovnim prometnicama. Na prostoru Općine nalaze se jedno službeno mjesto: stajalište Čepin.

c) Zračni promet

Na području Općine nalazi se i lokacija poljoprivrednog letjelišta u zoni farme V. Branjevina. Postojeće letjelište ima travnatu uzletno-sletnu stazu i bilo je u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

d) Poštanski promet

HP-Hrvatska pošta d.d. (u daljnjem tekstu : Društvo) osnovano je radi funkcioniranja poštanskog prometa i obavljanja djelatnosti pružanja poštanskih i drugih usluga utvrđenih Statutom Društva, a u skladu sa Zakonom i Pravilnikom o pošti.

Organizacijski dijelovi Društva su:

- Uprava Društva
- Područna uprava Društva
- Poštanska središta Društva

Područna uprava

Na razini Slavonije i Baranje ustrojena je u Osijeku Područna uprava Slavonija kao jedna od četiri područne uprave Društva.

Zadatak područne uprave Društva je obavljanje utvrđenih programa, procesa i radnih procesa za poštanska središta na svom području i to:

- Organizacija i realizacija poštanske tehnologije
- Organizacija i realizacija kadrovskih poslova
- Organizacija i realizacija investicija i održavanja
- Organizacija i realizacija gospodarskih poslova

Poštansko središte

Zadatak poštanskog središta je pružanje poštanskih i drugih usluga u ime Društva.

Područja uprava Slavonija u svom sastavu ima 4 Poštanska središta:

- PS Osijek
- PS Vukovar
- PS Požega
- PS Slavonski Brod

Izvršna jedinica

Zbog racionalizacije upravljanja procesa rada, nadzora i kontrole procesa rada, kadrovskih rješenja i održavanja na području Poštanskog središta mogu se osnovati jedna ili više izvršnih jedinica, koje obuhvaćaju određeni broj poštanskih ureda ili programa, proces ili radnih procesa. Na području općine Čepin nema izvršne jedinice.

Poštanski ured

Poštanski uredi obavljaju sve poštanske usluge, poslove gotovinskog platnog prometa, usluge ostalog novčanog prometa (poslove štednje i isplata po tekućim računima Hrvatske poštanske banke i gotovo svih poslovnih banaka u RH, usluge uplata i isplata po ugovorima), mjenjačke poslove, brzojavne usluge, telefonske usluge iz javnih govornica u poštama, prodaju maraka i vrijednosnica, te prodaju određenog asortimana trgovačke robe (poštanske opreme i pribora, knjiga, novina, cigareta, kave i drugo), kao i prodaju srećaka Hrvatske lutrije.

Na području obuhvata prostornog plana općine Čepin postoje sljedeći PU s dostavnim područjem:

- 31431 Čepin

U sljedećoj tablici prikazani su pokazatelji o poštanskoj mreži na području Općine:

Tablica br. 24.

POŠTANSKA MREŽA OPĆINE

POŠTANSKI URED	PRIPADAJUĆE NASELJE	BR. STANOV. OBUHVAĆENIH DOSTAVOM TJEDNO			SVEGA	Napomena
		5x	3x	(2-3) x		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
31431 ČEPIN	Čepin	9.332				
	Čepinski Martinci	700				
	Čokadinci		183			
	Livana	750				
	Ovčara	1.066				
	UKUPNO OPĆINA ČEPIN:	**11.848**	**183**		**12.031**	

Izvor podataka: - HP-Područna uprava Slavonija

Napomena: - Podaci o broju stanovnika su na temelju popisa stanovništva iz 2001. godine.

- Naselje Beketinci (700 stanov.) teritorijalno pripada u općinu Čepin, ali organizacijski dostavnom području PU 13403 Vuka.
- Izdvojena građevinska područja Mala Branjevina (130 stanov.) i Velika Branjevina (40 stanov.) i njihovo stanovništvo je u popisu stanovnika naselja Čepin, ali organizacijski pripadaju dostavnom području PU 31403 Vuka.

e) Telekomunikacije

Nepokretna mreža

Ustroj javnih telekomunikacija definiran je Zakonom o telekomunikacijama, Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži i Pravilnikom o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži.

Dugoročne kontinuirane i redovite aktivnosti HT-a kojima se razvija i unapređuje javna telekomunikacijska djelatnost sadržane su u planovima razvoja HT.

Nepokretna mreža u Osječko-baranjskoj županiji organizirana je unutar područja Županije kao tri pristupna područja: PP Beli Manastir, PP Đakovo i PP Osijek koji se sastoji od PP Retfala, Gornji Grad i Donji Grad. Općina Čepin pripada u PP Osijek-Gornji Grad.

Pristupno područje obuhvaća pristupnu centralu s njenom pristupnom mrežom i pripadne udaljene pretplatničke stupnjeve s njihovim pristupnim mrežama.

U svakom pristupnom području smještena je pripadajuća pristupna centrala na koju su korisnici priključeni izravno, posredovanjem komutacijskih čvorova UPS-a ili UPM-a, a na području općine Čepin preko komutacijskih čvorova (UPS). Na komutacijske čvorove pretplatnici se priključuju korisničkim vodovima koji povezuju svakog pojedinog pretplatnika na najbliži komutacijski čvor koji omogućuje pružanje traženih telekomunikacijskih usluga.

Pristupna mreža na području općine Čepin obuhvaća područje mjesnog telefonskog prometa i sastoji se od korisničkih uređaja i aparata, sustava prijenosa i jedne ili više pristupnih centrala.

U pristupnoj mreži mogu postojati slijedeći vodovi:

- korisnički – između pristupnih centrala i telefonskih aparata i uređaja,
- spojni – između UPS i matičnih LC (PC).

Sve pristupne centrale vezane su spojnim vodovima na tranzitne, odnosno u decentraliziranoj pristupnoj mreži na tandem-tranzitne centrale.

Područje Osječko-baranjske županije telekomunikacijski je dobro razvijeno što se odnosi i na područje općine Čepin, te se razvoj približio ciljanoj razini razvijenosti Srednje Europe. Proces izgradnje traje i dalje, osobito u području mjesnih pristupnih mreža.

- Komutacija

Stanje komutacija na području općine Čepin prikazano je u priloženoj tablici br. 25. U većini slučajeva naziv mjesne mreže odgovara i nazivu samog naselja. Većina komutacija pokriva jednu mjesnu mrežu, međutim ponegdje, a naročito u ruralnim područjima, jedna komutacija pokriva dvije i više mjesnih mreža. Naziv prve mjesne mreže odgovara uvijek nazivu komutacije.

Stanje izgrađenosti telekomunikacijske mreže prikazano je u sljedećoj tablici:

Tablica br. 25.

JAVNE TELEKOMUNIKACIJE
NA PODRUČJU OPĆINE

Red. broj	NAZIV MJESTA	RANG	PODRUČJE PREKRIVANJA (MJESNE MREŽE)
1.	ČEPIN	UPS	Čepin
2.	ČEPIN JUG	UPS	Čepin Jug
3.	ČEPIN SJEVER	UPS	Čepin Sjever
4.	ČEPINSKI MARTINCI	UPS	Čepinski Martinci Čokadinci
5.	BEKETINCI	UPS	Beketinci

Izvor podataka: HT- "Hrvatske telekomunikacije" d.d.; Regija 4-Istok

- Prijenos

Spojni putovi su veze između komunikacijskih čvorova. Razvojni program HT-a predvidio je izbor optičke niti kao transmisijskog medija za izgradnju spojnih putova na svim razinama mreže. U razdoblju 1991-1999. godine TK centar Osijek uspio je izgraditi u Osječko-baranjskoj županiji gustu mrežu optičkih spojnih putova povezujući pri tome sve magistralne i pristupne centrale kao i udaljene pretplatničke stupnjeve i multipleksere.

U mreži javnih telekomunikacija upotrebljavaju se u načelu samo digitalni sustavi prijenosa, SDH (sinkrone digitalne hijerarhije) i PDH (pleziokrone digitalne hijerarhije), s iznimkom korisničkog pristupnog područja gdje će u dužem vremenskom razdoblju prevladavati analogni sustavi s tendencijom da se točka digitalizacije što više približi onom korisniku gdje je takav zahtjev ekonomski opravdan.

U javnoj telekomunikacijskoj mreži općine Čepin upotrebljavaju se sljedeći prijenosni mediji:

- svjetlovodni kabeli,
- bakreni kabeli.

Razvojni program HT-a predvidio je izgradnju uglavnom svjetlovodnih kabela i kao prijenosnog medija. U razdoblju 1991-2000. godine TK centar Osijek uspio je izgraditi gustu mrežu svjetlovodnih spojnih putova povezujući pri tome sve magistralne i pristupne centrale kao i udaljene pretplatničke stupnjeve i multipleksere.

- Pristup

Pristupna mreža omogućava povezivanje korisničkih terminala uređaja na najbliže čvorove javne telekomunikacijske mreže. Ukupan razvoj ovog segmenta HT-ove mreže temeljio se do sada na korištenju simetrične bakrene parice kao prijenosnog medija. Izvjestan napredak napravljen je prije dvadesetak godina zamjenom zračno-papirne izolacije žila parice izolacijom od polietilena i PVC-a.

Intenzivnom izgradnjom pristupnih mreža u zadnjih nekoliko godina postignuti su zavidni rezultati – gotovo u svim mjestima izgrađena je ili je pred završetkom kabelska mjesna mreža. Time je dosegnut jedan od razvojnih ciljeva društva da svako domaćinstvo u Hrvatskoj može imati pristup na javnu telekomunikacijsku mrežu.

Pokretna mreža

Sustavi javnih telekomunikacija u pokretnoj mreži su:

- Analogne pokretne mreže,
- Digitalne pokretne mreže,
- Sustav za povezivanje osoba (paging).

Mobilne mreže koriste svesmjerne veze za povezivanje pokretnih i baznih postaja. To su veze u visokofrekventnom području. Bazne (osnovne) postaje su povezane s nadređenom centralom kabelskim sustavom veza. Trenutno su u upotrebi telekomunikacijska mreža u sustavu globalne pokretne mreže-GSM i to: CRONET (098) i VIP (091). Na području Općine postoje tri izgrađene bazne (osnovne) postaje u naselju. Dvije unutar građevinskog područja naselja Čepin, a treća je južno od naselja Čepin.

Implementacija javnih pokretnih mreža započela je s razvojem analogne telefonske mreže MOBITEL, a njezinoj ekspanziji je još više pridonijela izgradnja hrvatskog dijela globalne digitalne (GSM) mreže CRONET, a nositelji razvoja su za sada ''T-Mobile Hrvatska''d.o.o. i ''VIPnet'' d.o.o.

Radio i TV sustav veza

Na području općine Čepin nema izgrađenih objekata (odašiljača) Radio i TV (u daljnjem tekstu : RTV) sustav veza. Izgrađeni objekti "Kapavac" i "Osijek" relativno su blizu granice Općine te pokrivaju cijelo područje Općine s programima HRT i ostalih TV i radio postaja.

1.1.2.7. Energetski sustav

a) Proizvodnja i cijevni transport nafte i plina

Na području općine Čepin nema nalazišta ugljikovodika, te nema izgrađenih naftovoda i plinovoda šireg društvenog značaja. Prostornim i drugim razvojnim planovima se ne predviđa istraživanje ugljikovodila.

Plinoopskrba

Distribucijski sustav za plinoopskrbu potrošača na području općine Čepin izgrađen je samo u naseljima Čepin i Livana.

Glavne točke napajanja su izvan granica Općine, a to su mjerno-redukcijske stanice (MRS) Osijek i Bizovac u kojima se tlak plina snižava na 0,3 MPa (3,0 bara). Glavnim distribucijskim plinovodima plin se doprema do priključenih naselja Općine, te kroz glavne opskrbne pravce u naseljima Čepin i Livana. Tlak plina u glavnim distribucijskim plinovodima je 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara).

U naseljima Čepin i Livana izgrađena je srednjetlačna mjesna plinovodna mreža kojom se plin razvodi po ulicama jednostrano ili dvostrano što ovisi o izgrađenosti i zahtjevima za priključenjima. Tlak plina u mjesnim plinovodima je 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara).

Zbog visine tlaka plina u mjesnoj mreži svaki potrošač mora imati kućnu mjernu redukcijsku stanicu u kojoj se osim mjerenja potrošnje snižava tlak plina na uporabnu visinu.

b) Elektroenergetika

Potrošnja električne energije

Opskrba električnom energijom potrošača na području općine Čepin ostvaruje se isključivo iz elektroenergetske mreže Republike Hrvatske, pošto na području Općine ne postoje postrojenja za proizvodnju električne energije.

U sljedećoj tablici prikazana je procijenjena potrošnja električne energije u 2002. godini po vrsti potrošača:

Tablica br. 26.

POTROŠNJA ELEKTRIČNE ENERGIJE

Red. broj	POTROŠAČ	POTROŠNJA (kWh)
1.	Kućanstva	3.064.829
2.	Gospodarstvo i javni sadržaji	5.485.316
3.	Javna rasvjeta	403.204
Ukupno:		8.953.349

Izvor podataka: HEP-Distribucija d.o.o.; DP "Elektroslavonija" - Osijek

Prijenos električne energije

Prijenosna mreža na području Općine sadrži nadzemne dalekovode na naponskim razinama 400 kV i 110 kV, koji samo prolaze područjem Općine i nemaju izravnog utjecaja na elektroopskrbu potrošača općine Čepin, a to je:

- DV 400 kV Ernestinovo-Žerjavinec,
- DV 2x110 kV Ernestinovo-Našice,
- DV 110 kV Ernestinovo-Valpovo,

Distribucija električne energije

Postojeća distribucijska mreža na području općine Čepin sadrži građevine na svim distribucijskim naponskim razinama, dakle 35 kV, 10(20) kV i 0,4 kV, te javnu rasvjetu.

Na 35 kV naponskoj razini distribucijska elektroenergetska mreža sadrži sljedeće građevine:

- TS 35/10(20) kV Čepin,
- DV 35 kV TS 110/35/10(20) kV Osijek 1-TS 35/10(20) kV Samatovci,
- DV 35 kV TS 110/35/10(20) kV Osijek 1-TS 35/10(20) kV Čepin,
- DV 35 kV TS 35/10(20) kV Čepin-TS 35/10(20) kV Budimci.

Na 10(20) kV naponskoj razini izgrađeni su nadzemni i kabelski vodovi do svih TS 10/0,4 kV u naseljima i gospodarskih građevina izvan naselja.

Pokazatelji o izgrađenoj elektroenergetskoj mreži prikazani su u sljedećoj tablici:

Tablica br. 27.

ELEKTROENERGETSKI SUSTAV
NA PODRUČJU OPĆINE

NAPONSKA RAZINA (kV)	VRSTA OBJEKTA	JEDINICA MJERE	IZNOS
35	TS	kom	1
	DV	km	17
	KB	km	-
	Energetski trafo 35/10(20) kV	MVA	16
		kom	2

10	TS	kom	35
	DV	km	54,901
	KB	km	15,63
	Energetski	MVA	11,35
	trafo 10(20)/0,4 kV	kom	35

Izvor podataka: HEP-Distribucija d.o.o.; DP "Elektroslavonija" Osijek

1.1.2.8. Vodnogospodarski sustav

a) Vodoopskrba

Naselje Čepin ima organiziranu vodoopskrbu iz vlastitog crpilišta. Crpilište Čepin nalazi se u južnom dijelu naselja, a sastoji se od dva zdenca smještena između ceste Osijek-Đakovo i željezničke pruge i vodotornja kapaciteta 200 m². Crpilištem je kaptiran aluvijalni vodonosnik čija debljina doseže preko 200 m. Zdencima su zahvaćeni slojevi pijeska u dubinskom intervalu od 70 do 120 m. Vodonosnik je poluzatvorenog tipa. Obnavljanje podzemnih voda krovinskog izvornog sloja odvija se infiltracijom padalina kroz polupropusne površinske naslage izgrađene od praha i gline. Izdašnost crpilišta je trenutno ograničena ugrađenim crpkama i iznosi 50 l/s. Kvaliteta podzemnih voda je primjerena uobičajenoj kvaliteti u reduktivnim sredinama, a što je karakteristično za ove predjele, odnosno posljedica je nastanka naslaga. Naslage su taložene u močvarnoj sredini pa se porijeklo amonijaka može pripisati procesu truljenja močvarnog raslinja. Takve vode karakterizira također i povišeni sadržaj željeza, mangana i povišeni utrošak kalijeva permanganata.
Mogućnost proširenja crpilišta nije analizirana iako su razrađena istraživanja o mogućnosti proširenja crpilišta južno od željezničke pruge.

Manji lokalni vodovodi postoje u naseljima Beketinci i Čokadinci, a naselje Livana opskrbljuje se pitkom vodom iz vodoopskrbnog sustava grada Osijeka.

b) Odvodnja otpadnih voda

Osnovna mjera za osiguranje zaštite voda od onečišćavanja je izgradnja zajedničkih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja i industrije, kao i izbor adekvatnog prijemnik otpadnih voda. Izgradnjom kanalizacijskih sustava sprječavaju se lokalna zagađenja površinskih i podzemnih voda, a otpadne vode se dovode na lokaciju uređaja za pročišćavanje.

Na području općine Čepin nije izgrađen sustav javne odvodnje, stanovnici naselja otpadne vode ispuštaju u septičke jame ili u najbliže vodotoke i kanale. Septičke jame su obično propusne pa se dio otpadnih voda infiltrira u podzemlje što utječe na kvalitetu podzemnih voda.

Osim stanovništva, raspršeni izvori onečišćenja su poljoprivreda, neuređeni odlagalište otpada, prometnice i oborinske vode, odnosno izvori onečišćenja kod kojih najčešće nije moguće nadzirati otpadne vode.

Koncentrirani izvori onečišćenja su oni koji uglavnom mogu biti nadzirani. Takvi izvori na području općine Čepin sa samostalnim ispustima u prijemnik su:

Naziv	Uređaj za pročišćavanje	Recipijent	Mogući izvori onečišćenja
IPK Čepin,d.o.o. (radionica)	taložne jame	sabirna jama	goriva, maziva i pesticidi
IPK Bara,d.o.o (uzgoj stoke i usjeva)	taložne jame	kanal Ograda	otpadne vode
IPK farma Mala Branjevina (uzgoj stoke i usjeva)	lagune	kanal Korpaš	otpadne vode
IPK farma Velika Branjevina (uzgoj stoke i usjeva	lagune	kanal Korpaš	otpadne vode
IPK farma Ovčara (uzgoj stoke i usjeva)	taložne jame	kanal Glavančina	otpadne vode
IPK tvornica ulja Čepin (proizvodnja rafiniranih ulja i masti)	separator	kanal Crni Fok	otpadne vode

c) Uređenje vodotoka i drugih voda i obrana od poplava

Rijeka Vuka ukupne površine sliva 1123,52 km² izvire u blizini naselja Paučje (općina Levanjska Varoš) na obroncima planine Krndija, a ulijeva se u rijeku Dunav u središtu Vukovara u km 1333+055.
Vuka teče od smjera zapada prema istoku prolazeći od izvora najprije prirodnom dolinom u brdovitom terenu s izrazitim uzdužnim padovima, a nizvodno od desnog pritoka Gorjan-Punitovci (područje općina Punitovci i Gorjani) pa do ušća u Dunav postaje izrazito ravničarski vodotok sa brojnim meandrima od kojih su neki presječeni prokopima.
Rijeka Vuka prolazi područjem općine Čepin u dužini od 4,6 km. Izvedenim regulacijskim radovima stvoreni su uvjeti za poboljšanje odvodnje na svim pritocima Vuke u lijevom i desnom zaobalju.

Najznačajniji pritok rijeke Vuke u lijevom zaobalju je Bobotski kanal. Ušće kanala je u km 3+626 rijeke Vuke kod naselja Lužac, sjeverozapadno od Vukovara. Kanal je dugačak 38 km, a područjem općine Čepin prolazi u dužini od 400 m.
U cilju zaštite naselja i obradivih površina od poplava tranzitnih voda, uz Bobotski kanal su izgrađeni obostrani nasipi u dužini od 28 km.

U razdoblju od 1978.-1981.g. izveden je prokop Dvor dužine 1800 m (od Bobotskog kanala do rijeke Vuke) i istoimena crpna postaja kapaciteta 20 m^3/s uz rijeku Vuku. Crpna postaja Dvor kojoj je osnovna funkcija zaštita od štetnog djelovanja voda i reguliranje razine podzemnih voda, nalazi se na području općine Ernestinovo, a njenim puštanjem u rad odvodnja na području bivše bare Palače bila je većim dijelom dobro riješena.

Tijekom domovinskog rata crpna postaja je potpuno uništena, a gospodarstvo područja općina Čepin, Antunovac, Vladislavci, Ernestinovo, Šodolovci, te južnih dijelova Grada Osijeka trpjelo je velike štete zbog nemogućnosti kvalitetne obrane od poplava. Završetkom obnove crpne postaje Dvor (kreditnim sredstvima Svjetske banke) u razdoblju od 1998.-2000.g. ponovo su se stekli uvjeti za visoki stupanj sigurnosti obrane od poplava na predmetnom području.

Inundacijski pojas

Zakonom o vodama (NN 107/95) definiran je inundacijski pojas na vodotocima i drugim ležištima voda u svrhu tehničkog i gospodarskog održavanja vodotoka i drugih voda, djelotvornog provođenja obrane od poplava i drugih oblika zaštite od štetnog djelovanja voda. Razlikuje se uređeni i neuređeni inundacijski pojas s obzirom na postojanje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina.

Utvrđivanjem neuređenog inundacijskog pojasa rezervira se prostor za građenje regulacijskih i zaštitnih vodnih građevina, te ograničava prostor prirodnih i umjetnih retencija.

Na prijedlog Hrvatskih voda, Skupština Osječko-baranjske županije donijela je 15.05. 2003.g. Odluku o određivanju vanjske granice inundacijskog pojasa rijeke Vuke u katastarskim općinama Beketinci, Vuka i Punitovci.

Ovom Odlukom određena je vanjska granica neuređenog inundacijskog pojasa uz lijevu obalu rijeke Vuke od km 59+500 do km 64+092 i desnu obalu od km 60+185 do km 64+210. U k.o. Beketinci (područje općine Čepin), uz desnu obalu rijeke Vuke od km 60+185 do km 62+000 i od km 63+242 do km 64+210, vanjska granica neuređenog inundacijskog pojasa je udaljena 22-25 m od ruba desne obale rijeke Vuke odnosno južnog ruba k.č.br. 1001 koja je u naravi rijeka Vuka. Uz lijevu obalu rijeke Vuke od km 59+500 do km 64+092, na istoj k.o., granica neuređenog inundacijskog pojasa je također udaljena 22-25 m od ruba lijeve obale rijeke Vuke, odnosno sjevernog ruba k.č.br. 1001.

d) Melioracijska odvodnja i navodnjavanje

Odvodnjavanje je značajna i raširena tehnička mjera u nizinskom dijelu područja uz Dravu i Dunav u Republici Hrvatskoj. Sustav melioracijske odvodnje omogućuje brže i pogodnije otjecanje površinskih i podzemnih voda i osigurava povoljnije uvjete korištenja zemljišta te obavljanja gospodarskih i drugih djelatnosti.

Na području općine Čepin hidrografska mreža dijeli se na dravski sliv i sliv rijeke Vuke, pa su tako organizirani i melioracijski sustavi.

Dravskom slivu pripada dio površine Općine sjeverno od ceste (kroz naselje Čepin). Desni pritoci Drave na tom području su Poganovačko-Kravički kanal i Crni Fok.

Poganovačko-Kravički kanal, kanal je 1 reda i glavni recipijent dravskog sliva s ukupnom dužinom 31,6 km. Ulijeva se putem Stare Drave kod Josipovca u rijeku Dravu. Područjem općine Čepin prolazi u dužini od 13,5 km tvoreći jednim dijelom sjeverozapadnu granicu Općine. Trasa kanala presijeca nekoliko izrazitih depresija u kojima su parcijalno izvedeni nasipi. Značajan pritok, a na području Općine, je kanal Jedinac (kanal II reda) koji je također trasiran izrazito niskim područjem lijevog zaobalja. Na ušću u Poganovačko-Kravički kanal izvedena je crpna postaja Jedinac kapaciteta Q= 0,5 m^3/s i gravitacijski ispust.

Drugi veći kanal I reda je Crni Fok, ukupne dužine 11,59 km, od čega se 7 km nalazi na području Općine. Također se ulijeva putem Stare Drave (nizvodnije, kod Višnjevca) u rijeku

Dravu. Kanal je spojen s Poganovičko-Kravičkim kanalom u njegovom 8. kilometru i kao takav služi za rasterećenje velikih voda Poganovačko-Kravičkog kanala.

Najznačajniji pritok rijeke Vuke u lijevom zaobalju je melioracijski kanal I reda Bobotski kanal. Dužine je 38 km od kojih se dionica od km 21. do km 38. nalazi na području Osječko-baranjske županije. Izgradnjom ovog kanala isušen je prostor bivše bare Palače te su na ovom području nastala plodna obradiva tla. Obzirom na ograničene mogućnosti spuštanja nivelete dna kanala radi gravitacijske odvodnje okolnih niskih terena, izgrađene su crpne postaje u lijevom i desnom zaobalju, a recipijent-Bobotski kanal izveden je sa obostranim nasipima. Na području općine Čepin, u lijevom zaobalju, nalazi se crpna postaja Miti (Q= 1 m^3/s) na ušću kanala Miti (kanal II reda) u Bobotski kanal (u km 37+746).

Izvedbom kanala Korpaš (kanal I reda, nastavak Bobotskog kanala u km 38.) dužine 8 km, te povezivanjem istog s kanalima Igalić i Zubović (kanali II reda) na višim terenima izvan bare Palače, nasipi uz Bobotski kanal postaju obrambeni jer vode koje dolaze s viših terena ugrožavaju nisko zaobalje. U kanal Korpaš ulijevaju se kanali II reda Donja Đerma i nastavak Gornja Đerma.

Ostali pritoci Bobotskog kanala u lijevom zaobalju na području Općine su: glavni odvodni kanal Salaj-Duga Bara (kanal II reda, lijevi pritok u km 37+663, ima obostrane nasipe 2x3 km) u koji se ulijeva kanal Glavančina (kanal III reda, ima obostrane nasipe u dužini 2x3 m) i kanal br. 2 (kanal II reda).

Od ostalih pritoka rijeke Vuke u lijevom zaobalju, a na području općine Čepin, značajan je kanal II reda Loncija sa ušćem u km 67. Na ušću kanala izvedena je cijevna ustava koja regulira gravitacijsku odvodnju u rijeku Vuku. Na kanal Loncija nastavlja se kanal Milodina (kanal II reda) zatim Čokadinačka bara (kanal II reda) sve do nasipa uz Poganovačko-kravički kanal.
Kanal Milodina i Čokadinačka bara imaju vezu sa kanalom Loncija samo pri visokim vodostajima kada u njega prelijevaju, dok su pri nižim vodostajima usmjereni na kanal Glavni-Crna bara (kanal II reda) i crpnu postaju Crna bara (Q= 1 m^3/s) na ušću u rijeku Vuku. Kanal Glavni-Crna bara povezuje trase kanala Milodina, Čokadinačka bara i Davidovača (kanal III reda) sa crpnom postajom Crna bara. Crpna postaja se nalazi na udaljenosti cca 200 m od rijeke Vuke i nema gravitacijski ispust tako da odvodnja područja koja gravitira crpnoj postaji ovisi isključivo o radu crpke.
Budući su trase kanala međusobno povezane i sa kanalom Loncija, postoji mogućnost gravitacijske odvodnje velikih voda putem Loncije u Vuku ili putem kanala Glavni na crpnu postaju Crna bara.

Pored osnovne kanalske mreže (kanali I i II reda), znatno je gušća detaljna kanalska mreža (kanali III i IV reda). Ukupna dužina ovih kanala na području općine Čepin iznosi 451,682 km. Podzemnom drenažom na ovom području uređeno je oko 1000 ha.

Tijekom domovinskog rata i privremene okupacije teritorija Republike Hrvatske, melioracijski sustav na Slivnom području "Vuka" na tom dijelu je zapušten, neodržavan i devastiran. Budući daje to "nizvodni dio" melioracijskog sustava, obrasli i zamuljeni glavni recipijenti Vuka i Bobotski kanal te drugi glavni odvodni kanali s nizom prepreka u koritu,

usporavali su odvodnju zapadnog dijela slivnog područja na kojem se nalazi i područje općine Čepin.

U sklopu Projekta obnove rekonstruirani su sljedeći kanali na području općine Čepin: Bobotski kanal, kanal Korpaš, kanal Salaj-Duga Bara i kanal br. 2., a obnovljena je i crpna postaja Dvor kapaciteta 20 m^3/s (područje općine Ernestinovo), ključni objekt za odvodnju područja općine Čepin. Iz istih sredstava rekonstruirat će se i devastirane crpne postaje Miti i Crna bara.

Korištenje voda za navodnjavanje

Nedostatak vode u kritičnom vegetacijskom razdoblju je uslijed klimatskih promjena u posljednjih dvadesetak godina sve izraženiji, a naročito su ugrožene visoko akumulativne kulture (sjemenske).

Kako bi se štete svele na minimalnu moguću mjeru potrebna je primjena suvremenih tehnologija obrade tla i izgradnja melioracijskog sustava za navodnjavanje.
Dosadašnja primjena navodnjavanja nije adekvatna raspoloživim mogućnostima i koristila se kao interventna mjera, a primjenjivali su se mobilni uređaji za umjetnu kišu s prijenosnim agregatima.

Ribnjaci

Na području Općine uređen je ribnjak na lokalitetu "Zidine". Riječ je o sportsko-rekreacijskom području, bez gospodarskog korištenja ribljeg fonda.

1.1.2.9. Postupanje s otpadom

Na području općine Čepin naselja Livana, Čepin i Ovčara Čepinska su uključena u sustav prikupljanja i odvoza komunalnog otpada grada Osijeka. Tjedno se prikuplja komunalni otpad i odvozi na odlagalište komunalnog otpada koje se nalazi van područja općine Čepin. Pored organiziranog odvoza komunalnog otpada, iz istih naselja je organizirano i prikupljanje i odvoz glomaznog otpada putem kontejnera koji se postavljaju na unaprijed određene lokacije.

Ostala naselja (Beketinci, Martinci i Čokadinci) nisu uključena ni u kakav sustav organiziranog prikupljanja ili evakuacije komunalnog otpada. Iz tog razloga uz svako od ovih naselja postoji neuređeno ("divlje") odlagalište na koje se odlažu sve vrste otpada koje se pojavljuju na ovom području, uključujući interni, komunalni, građevinski opasni itd.

Ni u jednom naselju na području Općine nema organiziranog prikupljanja sekundarnih sirovina kao ni biorazgradivog otpada.

Divlja odlagališta otpada se već neko vrijeme uklanjaju tako da neka od kartiranih u PPŽ Osječko-baranjskoj više ne egzistiraju (kod Livane, više njih oko Čepina) ali su još uvijek aktivna odlagališta uz naselja Martinci, Beketinci i Čokadinci. Njihovo stanje nalaže hitnu sanaciju.

1.1.2.10. Stanje okoliša

a) Onečišćenje voda

Državnim planom za zaštitu voda (NN, 8/99.), u cilju provedbe zaštite voda od onečišćenja određena je kategorizacija voda. Za rijeku Vuku koja prolazi i područjem općine Čepin propisana je II kategorija-vode koje se u prirodnom stanju mogu koristiti za kupanje i rekreaciju, za sportove na vodi, za uzgoj riba (ciprinidi) ili koje se nakon odgovarajućeg pročišćavanja mogu koristiti za piće i za druge namjene u industriji).

Površinske vode u kanalima izložene su utjecajima kemijskih preparata koji se koriste u poljoprivredi, te ispustima iz uređaja za pročišćavanje (lagune ili taložne jame) farmi s ovog područja.

Podataka o onečišćavanju podzemnih voda nemamo, ali činjenica da ne postoji sustav odvodnje s pročišćavanjem prikupljene otpadne vode ipak nešto govori o kvaliteti najplićih vodonosnih slojeva. Otpadne vode iz domaćinstava direktno i bez pročišćavanja završavaju u melioracijskim kanalima ili u podzemlju. Uključenjem svih naselja s područja Općine u javni vodoopskrbni sustav, doći će i do povećanja količina otpadnih voda pa time i onečišćenja najplićih vodonosnih slojeva.

b) Onečišćenje zraka

Prema dopisu od 05.03.2002. dobivenom iz Ureda državne uprave u Osječko-baranjskoj županiji Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša za područje Općine Čepin kao onečišćivači navedeni su Autogaraža-Dmejhal i IPK-Tvornica ulja Čepin.

Za autogaražu-Dmejhal nisu navedeni nikakvi podaci o vrstama i količinama emisija u zrak.

Za IPK-Tvornicu ulja Čepin navedeni su slijedeći podatci o emisijama u zrak:

1. iz industrijskih postrojenja:
   - ugljik(II)-oksid 10mg/m³
   - dušikovi oksidi, preračunani na dušik (IV)-oksid 12,5 mg/m³

2. uslijed grijanja prostorija i pripreme vode:
   - ugljik(II)-oksid 10mg/m³
   - dušikovi oksidi, preračunani na dušik (IV)-oksid 12,5 mg/m³

Osim navedenog zagađivač zraka je i državna cesta D7 koja prolazi kroz građevinska područja naselja Livana i Čepin, čija trasa je izmještena izgradnjom obilaznice Čepina koja će preuzeti kategoriju državne ceste D7, a postojeća trasa će preći u kategoriju županijske ceste.

c) Onečišćenje tla

Tlo na području općine Čepin može biti opterećeno onečišćenjima iz sljedećih izvora:

- izgrađeni gospodarski kapacitet (tvornica ulja) je mogući izvor onečišćenja;
- naselja na području Općine nemaju izgrađenu kanalizaciju, te stoga predstavljaju moguće izvore onečišćenja tla;
- poljoprivredno zemljište koje se intenzivno obrađuje, ukoliko se u prevelikoj mjeri tretira umjetnim gnojivima i drugim kemijskim sredstvima;

- divlji deponiji oko naselja, koja nemaju uređeno odlagalište niti organizirano odvoženje otpada (Beketinci, Martinci i Čokadinci), su veliki potencijalni zagađivači tla.

Budući da na području općine Čepin nema vršenih mjerenja onečišćenja tla, to se ocjenjuje da kod normalnog rada gospodarskih kapaciteta, tretiranja poljoprivrednog zemljišta, te sadašnjeg stupnja razvoja naselja i stanovništva ne postoje značajnija onečišćenja tla, ali da postoje mogući izvori onečišćenja.

d) Opterećenje bukom

Opterećenje bukom na području Općine proizvodi promet na županijskoj cesti koja prolazi kroz građevinska područja naselja Livana i Čepin, a nema podataka o nekim drugim čimbenicima koji utječu na opterećenje bukom na području Općine Kneževi Vinogradi.

1.1.2.11. Područja posebne namjene

Prema dopisu Ministarstva obrane Uprave za materijalne resurse služba za nekretnine, graditeljstvo i zaštitu okoliša od 10.01.2003. na području općine Čepin kao lokacija posebne namjene navedeno je vojno skladište "Lug".

1.1.3. Planski pokazatelji i obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova

1.1.3.1. Prostorni plan Osječko-baranjske županije

a) Stanovništvo

U Prostornom planu Osječko-baranjske županije procijenjen je ukupni broj stanovnika Županije za plansku godinu 2015. Procjena prostornog razmještaja izrađena je globalno na razini ukupnog stanovništva Gradova i općina, te pojedinačno za gradska naselja.

Zbog demografski poglavito ugroženih prostora većine općina, procijenjeno je da će se ukupno stanovništvo općina smanjiti, a gradova povećati.

Kako je dio prostora općine Čepin izrazito orijentiran na poljoprivredu, za nju vrijedni sljedeći cilj demografskog razvoja određen Prostornim planom Županije:

- **Demografska konsolidacija u ruralnim područjima**

Ruralna područja su vezana za poljoprivrednu proizvodnju te je potrebno tu vezu osnažiti poticanjem razvoja obiteljskog poduzetništva, odnosno afirmacijom malih prerađivačkih kapaciteta primarnih poljoprivrednih proizvoda. Cilj je zadržati mlađe radno-aktivno stanovništvo u tim područjima i stvoriti im bolje ekonomske, društvene i urbane uvjete života.

b) Naselja

Planski pokazatelji:

U skladu s usmjerenjima i ciljevima razvoja naselja Strategije prostornog razvoja Hrvatske PPOBŽ na području Osječko-baranjske županije utvrdio je mrežu središnjih naselja Županije.

Mrežom središnjih naselja PPOBŽ uspostavlja policentrični sustav. Usmjerenjima i ciljevima gospodarskog razvitka i osiguravanjem prostornih mogućnosti za smještaj gospodarskih djelatnosti, stvaraju se povoljniji preduvjeti za razvoj polifunkcionalne strukture središnjih naselja. Dobra prometna povezanost okolnih naselja sa središnjim naseljima, osobito gradovima, otvara mogućnost jačanja dnevnih migracija.

Jačanjem mreže lokalnih središta te orijentacijom naselja u pravcu razvoja turizma, športa i rekreacije na temelju prirodnih resursa, stvaraju se osnove za revitalizaciju ruralnih područja.

Na području Županije trenutačno se nalazi 264 naselja razmještenih na području 7 gradova (Beli Manastir, Belišće, Donji Miholjac, Đakovo, Našice, Osijek i Valpovo) i 35 općina.

PPOBŽ stupnjevao je razvojna središta od razine većeg regionalnog središta do razine lokalnog središta na sljedeći način:

1. Makroregionalno (veliko razvojno) središte,
2. Regionalno (srednje razvojno) središte,
3. Manje regionalno (manje razvojno) središte jače razvijenosti,
4. Manje regionalno (manje razvojno) središte slabije razvijenosti,
5. Područno (malo razvojno) središte,
6. Područno (manje razvojno) središte umanjenog (drugačijeg) značaja,
7. Lokalno (inicijalno razvojno) središte.

PPOBŽ razina Lokalno (inicijalno razvojno) središte detaljnije je razrađena i podijeljena na podrazine u koje su osim općinskih središta svrstana i naselja koja nemaju taj status, na sljedeći način:

Veće lokalno (inicijalno razvojno) središte - sva ostala općinska središta koja nisu ušla u više kategorije,

Lokalno (inicijalno razvojno) središte - 24 naselja s više od 1.000 stanovnika koja nisu ušla u više kategorije,

Manje lokalno (inicijalno razvojno) središte - 10 naselja veličine od 500 do 1.000 stanovnika.

Prema ovoj podjeli naselja u Općini Čepin podijeljena su na slijedeći način:

manje regionalno središte– Čepin

lokalno središte – Ovčara

ostali – Beketinci, Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana

PPOBŽ dopušta općinskim planovima da u kategoriju manjeg lokalnog središta uključi i naselja s manje od 500 stanovnika ukoliko se to ocijeni potrebnim.

PPOBŽ nije propisao nikakve obaveze vezane uz razvoj naselja.

c) Građevinska područja (GP)

Planski pokazatelji:

PPOBŽ dao je u tablici br. 106. planske pokazatelje za GP za cijelu Županiju. U okviru površine GP sadržane su površine naselja stalnog i povremenog stanovanja, i gospodarskih i turističko-rekreacijskih zona izvan naselja.

Tablica br. 106.

Naziv županije/općine/grada OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA	OZNAKA	UKUPNO ha	% OD POVRŠINE ŽUPANIJE	STAN/ha ha/STAN*
ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA				
Građevinska područja ukupno/	GP	31.160	7,51	12,00
Izgrađeni dio GP (naselja+zone sekundarnog stanovanja+proizvodne zone izvan naselja) ukupno		21.604	5,21	17,31
- obalno		-	-	-
- otočno		-	-	-
- kontinentalno-granično		12.460	3,00	7,44
- ostalo		25.125	6,05	11,19

Izvor podataka: PPOBŽ (ZPO 2002.)

Ukupna površina GP iz tablice broj 106. određena je sukladno uvjetima iz provedbenih odredbi i korištenjem podataka o broju stanovništva prema prvim rezultatima popisa iz 2001. godine. Na temelju izračunate prosječne gustoće stanovništva u izgrađenom dijelu GP naselja, određena je potrebna površina za razvoj naselja prema planiranom porastu stanovništva. Zbroj površina izgrađenog područja i površine određene za planirani porast stanovništva uvećan je za 25%. Tako dobivena površina iznosi oko 27.100 ha. Ovoj površini dodana je površina postojećih GP za gospodarske zone, zone povremenog stanovanja i turističko-rekreacijske zone, koja iznosi ukupno 3.531,52 ha, dok je za potrebe novih gospodarskih sadržaja izvan naselja predviđeno cca 200,00 ha (50% maksimalnih mogućnosti za proizvodne zone naselja veličine 2.000-10.000 stanovnika) i za potencijalne turističke zone cca 300,00 ha, odnosno ukupno cca 500,00 ha.

Na temelju uvjeta utvrđenih u PPOBŽ i uz povećanje stanovništva od 14,5% u odnosu na 2001. godine i razvoja pratećih funkcija i gospodarstva, PPOBŽ planira smanjenje ukupne površine GP na području Županije, također planira povećanje gustoće stanovništva u naseljima gradskog obilježja na 23,2 st/ha s postojeće koja je 19,20 st/ha, a u ostalim naseljima 9,74 st/ha od postojeće 6,65 st/ha.

Za potrebe stanovništva PPOBŽ u naseljima gradskog obilježja osigurava prosječno 434,33 m²/st. GP (16,6% manje u odnosu na postojećih 520,91 m²/st.), a u ostalim naseljima 1.026,42 m²/st. (31,7% manje u odnosu na postojećih 1.503,09 m²/st.), što prosječno iznosi 722,14 m²/st. (30,8% manje u odnosu na postojećih 1.043,16 m²/st.). Udio neizgrađenog dijela GP planira smanjiti s 42,5% na 25,0%.

Zauzetost prostora od 300,00 m²/st., koji je kao referentna vrijednost utvrđen u Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske, ostvaruje se samo u gradu Osijeku, dok u ostalim gradovima sadašnja zauzetost prostora (izgrađeni prostori) iznosi 506,44 m²/st., a u ostalim naseljima 821,14 m²/st.

PPOBŽ utvrdio je slijedeće obveze:

PPOBŽ propisao je koje površine čine GP te parametre za utvrđivanje izgrađenog i neizgrađenog dijela GP te površina za razvoj naselja kao i njihove međuodnose.

PPOBŽ propisao je da se potrebe za razvoj naselja utvrđuju na temelju projekcije demografskog razvitka naselja u planskom razdoblju PPUO/G, planiranog razvoja društvenih i gospodarskih djelatnosti, prometa i infrastrukturnih sustava, te osobitosti urbane strukture, funkcionalne organizacije naselja i prirodnih uvjeta okruženja.

Propisan je način i uvjeti utvrđivanja planirane površine GP te uvjeti za racionalno korištenje GP.

Propisan je i način korištenja neizgrađenog dijela GP i da se izgradnja na tim površinama u pravilu provodi na temelju UPU-a i DPU-a.

U PPUO/G, GUP-u i UPU planira se izgradnja i uređenje GP i potrebno je planirati i osigurati prostorne uvjete za razvoj mreže društvenih djelatnosti, prometa, infrastrukture te športske aktivnosti i rekreaciju stanovništva, posebnu pozornost treba posvetiti uređenju javnih površina, osobito pješačkih, biciklističkih, zelenih, rekreacijskih površina, te sprječavanju barijera za invalidne osobe.

Potrebno je zaštititi, očuvati i revitalizirati osobite arhitektonske, ambijentalne i druge vrijednosti urbane strukture naselja, te mjerama prostorne politike omogućiti stvaranje novih vrijednosti.

PPOBŽ odredio je način određivanja naselja povremenog stanovanja, turističko-rekreacijske zone i gospodarske zone te utvrđivanje GP za ta područja. Također su određena područja namjena koja se mogu planirati izvan građevinskih područja.

PPOBŽ odredio je vrste planova i načine za određivanje GP za nova groblja i deponije te građevine i komplekse zdravstva izvan naselja.

U PPUO/G obvezno je utvrditi način sanacije zatečene bespravne gradnje na području općine/grada.

d) Gospodarstvo

Budući gospodarski razvoj Županije prvenstveno će počivati na korištenju prirodnih resursa, ljudskom potencijalu te ulaganju kapitala.

Poljoprivreda je istaknuta kao najvažnija komparativna prednost te se u skladu s tim prioritet daje razvoju prehrambene industrije, ali će se poticati razvoj i onih djelatnosti koje imaju tradiciju, tržište i odgovarajući kadrovski potencijal.

Prostornim planom utvrđeni su uvjeti i mjere za smještaj gospodarskih djelatnosti u prostoru.

Izgradnja gospodarskih građevina u funkciji poljoprivrede usmjerava se u komplekse postojećih ratarskih pogona i farmi u građevinska područja naselja, izdvojenih gospodarskih zona i pojedinačnih gospodarskih kompleksa, a omogućava se i izgradnja izvan granica građevinskog područja. Pri tome se ograničava kapacitet građevina za uzgoj stoke do max. 50 uvjetnih grla u naseljima, a zabranjuje se izgradnja građevina za uzgoj stoke u gradovima. Prostorni položaj građevina za uzgoj stoke u izdvojenim gospodarskim zonama, pojedinačnim gospodarskim kompleksima i izvan građevinskog područja utvrđuje se u odnosu na blizinu naselja i blizinu kategoriziranih cesta.

Za izgradnju gospodarskih građevina u funkciji ratarstva, koje se grade izvan građevinskog područja utvrđuju se smjernice vezane za kulturu i veličinu posjeda. Cilj ovih smjernica i uvjeta je s jedne strane poticati okrupnjavanje poljoprivrednih posjeda i omogućiti korištenje poljoprivrednog zemljišta za intenzivnu proizvodnju, a s druge spriječiti neopravdanu izgradnju izvan granica građevinskog područja, te zaštititi vrijedno poljoprivredno zemljište i krajobrazne osobitosti područja Županije.

Izgradnja građevina industrije, malog gospodarstva i poduzetništva usmjerava se prioritetno u građevinska područja naselja u cilju veće iskorištenosti postojećih gospodarskih zona i postojeće komunalne infrastrukture.

Prostornim planom omogućava se osnivanje novih gospodarskih zona, izdvojenih od građevinskog područja naselja, koje je potrebno komunalno opremiti. Također se omogućava izgradnja pojedinačnih gospodarskih kompleksa izvan naselja, ali isključivo vezanih uz poljoprivrednu proizvodnju i eksploataciju mineralnih sirovina, te u slučaju postojećih građevina za koje se u PPUO ocijeni mogućnost legalizacije.

Izgradnja turističkih, sportskih i rekreacijskih sadržaja usmjerava se u naselja i lokalitete koji su Prostornim planom određeni za ovu namjenu, a za koje je obvezno utvrđivanje građevinskih područja.

Izvan građevinskih područja omogućava se izgradnja građevina seoskog turizma. Njihova veličina kao i izgradnja stambenih zgrada izvan građevinskog područja uvjetuje se izgradnjom gospodarskih sadržaja u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

Uz javne kategorizirane ceste dozvoljava se izgradnja benzinskih postaja i uz njih sadržaja tranzitnog turizma, trgovačkih, servisnih i drugih uslužnih sadržaja.

Za groblja izvan naselja potrebno je utvrditi građevinska područja.

e) Društvene djelatnosti

Planski pokazatelji:

Razvitak društvenih djelatnosti slijedi razvitak naselja i razmještaj korisnika u cilju podizanja kvalitete života. Sukladno postavljenim ciljevima razvitka naselja PPOBŽ utvrdio je minimalnu zastupljenost pojedinih središnjih funkcija po kategorijama središnjih naselja (tablica) i da svako naselje u ovisnosti od potreba i mogućnosti može razvijati i dodatne sadržaje iz skupine središnjih funkcija.

PPOBŽ utvrdio je slijedeće obveze:

Sustav i mreža društvenih djelatnosti u uskoj je vezi s daljnjim razvitkom sustava središnjih naselja planiranim u PPOBŽ i prikazanim u tablici broj 111. - Središnje funkcije naselja. (prikazan je dio tablice koji se odnosi na kategorije lokalnih središta jer su ona zastupljena na području općine Čepin).

Tablica br. 28.

DRUŠTVENE DJELATNOSTI

DRUŠTVENE DJELATNOSTI	**KATEGORIJE SREDIŠNJIH NASELJA**	
	Manje regionalno (manje razvojno) središte slabije razvijenosti (Čepin)	**Lokalno (poticajno) razvojno središte 24 naselja veličine od 1.000-2.000 st. (Ovčara)**
Uprava, sudstvo	- ispostave organa državne uprave - županijska izvršna tijela - grad./općinska izvršna tijela	- mjesni odbor
Školstvo	- srednje škole - osnovne škole	- osnovna škola

Kultura	- kinematograf - radio - knjižnice	- dom kulture
Zdravstvo	- Dom zdravlja - ljekarna - veterinarska ambulanta	- zdravstvena stanica - ljekarna - veterinarska ambulanta
Socijalna skrb	- Podružnica centra za socijalnu skrb - dječji vrtići i jaslice - Dom za djecu - Dom za odrasle	
Trgovina	- diskont - trgovački centar - specijalne trgovine	- trgovina mješovite robe
Ostalo	- financijsko posredovanje - pošta	

Izvor podataka: PPOBŽ (ZPO 2002.)

Prostore za razvitak sustava društvenih djelatnosti koje su smještene ili se njihov smještaj planira unutar građevinskog područja potrebno je u PPUO/G i drugoj detaljnoj dokumentaciji prostora analizirati i sukladno potrebama i mogućnostima odgovarajuće dimenzionirati.

Mreže ustanova za odgoj i obrazovanje, kulturu i znanost treba oblikovati u sklopu PPUO/G, te GUP i UPU, sukladno mreži ustanova koju temeljem posebnih propisa utvrdi nadležno tijelo.

Rekreacijske površine i sadržaje namijenjene stanovništvu treba odrediti prvenstveno na razini GUP-a i DPU-a.

Zdravstveni i rekreacijski sadržaji koji nisu obuhvaćeni u PPOBŽ, mogu se planirati i izvan građevinskog područja naselja sukladno odredbama u PPOBŽ i odredbama PPUO/G.

f) Promet

U Prostornom planu Osječko-baranjske županije planiran je niz značajnih prometnih koridora i to:

Cestovni promet

- planirana autocesta: granični prijelaz (Mađarska)-Beli Manastir-Novi Čeminac-Jagodnjak-Čepinski Martinci-Selci Đakovački-granica Županije kod N. Perkovaca,
- planirana brza cesta sa četiri traka Ormož-Otok-Virje-Varaždin-Osijek-Ilok,
- uređenje postojeće mreže razvrstanih cesta.

Željeznički promet

- obnova i rekonstrukcija magistralne pomoćne željezničke pruge MP13 (državna granica-B. Manastir-Osijek-Viškovci-Strizivojna-Vrpolje) uz mogućnost izgradnje drugog kolosjeka,
- izgradnja industrijskog kolosjeka od rasporedno-teretnog kolodvora "Brešće" do Tvornice ulja "Čepin".

Poštanski promet

Razvojnim planovima u poštanskoj djelatnosti na području Osječko-baranjske županije ne planira se takva izgradnja koja bi posebno obvezivala u planovima razvoja na području općine Čepin.

Prostornim planom Županije definirana je buduća Poštanska mreža, ali je u međuvremenu došlo do organizacijskog preustroja poštanske djelatnosti.

Telekomunikacije

Program razvoja telekomunikacijske mreže temelji se na unapređenju već postignutog, relativno visokog stupnja razvijenosti i pratit će dostignuća razvijenih država Zapada.

Treba osigurati kontinuitet dosadašnjih programa i mjera te i dalje primjenjivati i pratiti nove tehnologije telekomunikacija uz slijedeće smjernice:

- izgraditi preostalu mrežu baznih postaja kako bi se pokrivenost što više približila 100% pokrivanju, a kod izgradnje primijeniti tehnologiju baznih postaja bez posada kako bi zahtijevani prostor za instalaciju bio što manji (minimalno zahtjevan).
- kod izvođenja rekonstrukcija ili zamjena postrojenja, zahvate izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijima te koristiti postojeće koridore, a stare mreže zamjenjivati minikanalizacijom.

Prioriteti se odnose na priključenje još neprikljućenih mjesta odnosno povećanje i modernizaciju postojećih kapaciteta.

U Prostornom planu Osječko-baranjske županije prikazan je plan razvoja telekomunikacijske mreže.

Kod dogradnje i rekonstrukcije objekata RTV sustava veza, također je potrebno zahvate izvoditi po najvišim tehnološkim, ekonomskim i ekološkim kriterijima radi pokrivenosti svim programima HRT-a i drugih postaja.

g) Energetika

Elektroenergetika

Plan razvoja elektroenergetske mreže temelji se na unapređenju već postignutog razvoja elektroenergetske mreže na području Općine.

Obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja, a to je Strategija i Program prostornog uređenja RH, te PP Osječko-baranjske županije, nalažu dogradnju prijenosne i distribucijske mreže. Kod dogradnje distribucijske mreže potrebno je postupno prelaziti s nadzemnih 10 kV dalekovoda na podzemne kabelske 10(20) kV dalekovode prvenstveno unutar građevinskih područja.

Prostornim planom Županije definirana je koncepcija razvoja elektroenergetske mreže cijele Županije. Obveze za područje općine Čepin su osiguranje koridora i lokacije za građevine prijenosa, te dogradnja distribucijske mreže u skladu s potrebama.

h) Vodnogospodarstvo

Vodoopskrba

Prostornim planom Osječko-baranjske županije planira se mreža magistralnih vodova u svrhu povezivanja većih vodoopskrbnih sustava. Preko područja općine Čepin tako su planirani vodovi na pravcima:

- Osijek-Čepin-Đakovo,
- Čepin-Martinci Čepinski-Čokadinci-Poganovci,
- Čepin-Beketinci-Punitovci, te
- Čepin-Vladislavci-Ernestinovo.

Odvodnja

Na ovom području nema izgrađenog sustava odvodnje. PPŽ-om je za naselja Čepin i Livana predviđena izgradnja javnog sustava odvodnje kao dijela šireg sustava odvodnja grada Osijeka. Ostala naselja su smještena u kategoriju "Manjih naselja s planiranom vodoopskrbom u manje osjetljivim područjima". Za ovu kategoriju naselja planirana je izgradnja razdjelnog sustava odvodnje s jednostavnim uređajem za pročišćavanje (mali uređaji s aeracijom-prokapnici uz rotirajuće diskove, ozračene aerobne zemljane lagune i biljni uređaji).

Korištenje voda, uređenje vodotoka i voda te melioracijska odvodnja i navodnjavanje

Prema PPŽ nema obveza spram područja općine Čepin koja se razlikuju od postojećeg stanja.

i) Šumsko zemljište

Županijskim planom utvrđene su šume i šumsko zemljište te potreba njihove zaštite od prenamjene.

Cilj gospodarenja šumama i šumskim zemljištem je očuvanje ekosustava, izraženo kroz općekorisne funkcije šuma, te osiguravanje potrajnosti prihoda kao i uzgoj što kvalitetnijih sastojina koje će dati furnirske trupce i druge vrijedne drvne sortimente za potrebe drvne i kemijske industrije.

1.1.3.2. Ocjena postojećih prostornih planova

Prema ranijem teritorijalnom ustrojstvu (prije donošenja Zakona o područjima županija, gradova i općina 1997. god.) prostor općine Čepin bio je integralni dio bivše općine Osijek. Shodno tomu još uvijek je na snazi Prostorni plan (bivše) općine Osijek u dijelovima u kojima nije suprotan Prostornom planu Osječko-baranjske županije. To se prije svega odnosi na granice građevinskih područja.

Prostorni plan (bivše) općine Osijek donesen je 1979. godine ("Službeni glasnik" općine Osijek, br. 12/79.) i do danas se on kontinuirano preispitivao te mijenjao i dopunjavao u skladu s problemima i potrebama koje su zahtijevale usklađenje prostornih rješenja. On se do danas mijenjao 6 puta: 1978., 1989., 1992., 1998., 2001. i 2003. godine.

Prostorni plan (bivše) općine Osijek gledajući u cjelini sa svim dosadašnjim izmjenama i dopunama nije u skladu s važećom zakonskom regulativom u oblasti prostornog uređenja te ostalim zakonima koji posredno i neposredno utječu na uređivanje i korištenje prostora.

Isto tako razvoj se bazirao na razvojnim programima i planovima velikih društvenih i gospodarskih sustava iz vremena prije osamostaljenja Republike Hrvatske.
Njegova neaktualnost potvrđena je kroz obvezu izrade prostornih planova jedinica lokalne samouprave i Županije.

1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

1.1.4.1. Demografski potencijal

Demografski potencijal se po karakteristikama razlikuje unutar prostora Općine. U naseljima uz državnu cestu Osijek-Đakovo: Čepin i Livana stanovništvo je dovoljno vitalno i može osigurati prirodnu reprodukciju. Ostalo područje Općine udaljeno od glavnog prometnog pravca je izrazito ruralno, smanjuje se i narušene je vitalnosti.

Gledajući u cjelini, stanovništvo ne bi trebalo postati ograničavajući činitelj razvitka, ali svakako u problematičnim područjima Općine treba poduzimati određene mjere koje će potaknuti razvoj, a time zaustaviti smanjivanje stanovništva.

1.1.4.2. Naselja

Naselja u općini Čepin razvila su se uz glavne prometne puteve. Naselja Čepin i Livana razvila su se sjeverno od željezničke pruge, a u međuvremenu je izgrađena i obilaznica čija trasa obilazi Čepin sa zapadne i sjeverne strane te su te dvije prometnice osnovni ograničavajući faktor. Osim toga naselje Livana je s istoka već spojeno s Osijekom, a sa zapada je prema Čepinu udaljeno cca. 750m, tako da razvoj Livane nije moguć prema istoku, a razvoj i Livane prema Čepinu i Čepina prema Livani uz postojeću državnu cestu D7 moguć je samo djelomično jer prema odredbama PPOBŽ međusobni razmak između dvaju naselja uz državnu cestu ne smije biti manji od 500m.

Ostala naselja u Općini nemaju ograničenja za razvoj u prostornom smislu.

1.1.4.3. Građevinska područja

Izgrađeni dijelovi građevinskih područja kreću se od 38,57% u Beketincima do 73,71% u Čepinu. Naselja Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana imaju oko 50% izgrađenog dijela građevinskog područja.

Gustoće stanovanja su vidljivo različite u manje naseljenim mjestima u odnosu na Čepin i Livanu. U naseljima Beketinci, Čepinski Martinci i Čokadinci gustoća stanovanja se kreće od 3,28 - 4,53st/ha, dok je u naseljima Livana i Čepin znatno veća i to u Livani 12,16st/ha, a u Čepinu 16,47st/ha.

S obzirom na navedene podatke o postocima izgrađenih dijelova građevinskih područja i gustoćama naseljenosti, ali i na podatke o planiranom rastu odnosno padu broja stanovnika analizom je utvrđeno da se sva građevinska područja osim za naselje Čepin trebaju smanjiti.

1.1.4.4. Gospodarski potencijal

Općina Čepin raspolaže značajnim prirodnim potencijalom-poljoprivrednim proizvodnim prostorom koji se u visokom stupnju koristi. Raspolaže također i ljudskim potencijalom kao važnim činiteljem razvoja.

Ne postoje prostorni uvjeti za razvoj malog i srednjeg poduzetništva za lociranje proizvodnih i uslužnih kapaciteta.

Prostor Općine je izrazito neravnomjerno gospodarski razvije. Naselje Beketinci, Čepinski Martinci, a posebice Čokadinci gospodarski su nerazvijeni. Posebnih ograničenja za razvoj nema, samo treba prepoznati mogućnosti i poticati razvoj.

1.1.4.5. Promet

a) Cestovni promet

Prostorom Općine prolaze značajni koridori prometnog sustava istočne Hrvatske, koji s jedne strane otvaraju nove mogućnosti prvenstveno u gospodarskom razvoju Općine, dok su s druge strane oni ujedno i ograničenja i prostoru.

Na području Općine planirano je križanje buduće autoceste u koridoru Vc i buduće brze ceste (nova trasa D2-Podravska magistrala), što osigurava najbolji mogući ulaz u sustav najznačajnijih europskih cestovnih pravaca. Blizina prometnog čvora Osijek dodatno pozitivno vrednuje prostorno-prometni položaj kroz njegove prometne mogućnosti. U to se uklapa i izgrađena obilaznice Čepina koja treba izmjestiti tranzitni promet iz centra Čepina, a koja će svoju punu funkciju ostvariti izgradnjom cijele dionice zapadne zaobilaznice Osijeka.

Područjem Općine prolazi i značajni željeznički koridor (magistralna pomoćna željeznička pruga MP13).

Veliki broj postojećih i planiranih prometnih koridora s druge strane predstavlja i ograničenje u prostoru. Novi koridori visoke razine služnosti poremetit će postojeći ustroj lokalnih prometnica na području Općine. Zbog toga je važno prilikom definiranja načina prijelaza preko budućih prometnica voditi maksimalno računa o lokalnim potrebama prometnih veza u prostoru.

b) Pošta i telekomunikacije

Poštanski promet

Kvaliteta ukupnih poštanskih usluga iskazuje se kroz pokazatelje kvalitete prijama poštanskih pošiljaka, brzine i sigurnosti prijenosa pošiljaka, te kvalitete dostave i isporuke pošiljaka.

Kvalitetna organizacija prijama poštanskih pošiljaka treba omogućiti korisnicima što veću pristupačnost u korištenju poštom, smanjiti vrijeme čekanja korisnika pred šalterima te ubrzati i pojednostaviti manipulaciju prijama pošiljaka.

Prema podacima o prosječnom broju km^2 koji otpada na jedan poštanski ured i prosječnom broju stanovnika koji dolazi na jedan poštanski ured područje Poštanskog središta Osijek po gustoći poštanskih ureda u prosjeku je Republike Hrvatske, što se odnosi i na općinu Čepin. Jedino je naselje Čepinski Martinci u nešto nepovoljnijem položaju zbog udaljenosti od PU.

S obzirom na instaliranu terminalnu opremu na šalterima, kvaliteta prijama poštanskih pošiljaka je znatno poboljšana u odnosu na ranije godine što omogućuje ugrađena suvremena oprema i priključenje na informatički sustav.

Prijevoz poštanskih pošiljaka obavlja se vlastitim prijevoznim sredstvima HP, a samo u iznimnim slučajevima koriste se vozila drugih prijevoznika.

Telekomunikacije

Ocjena stanja telekomunikacija na području Općine pokazuje visoku razvijenost. Kapaciteti spojnih svjetlovoda komutacijskih čvorova s nadređenim TKC, kapaciteti izgrađenih komutacija i njihova mogućnost dogradnje daju velike mogućnosti za razvoj.

Izgrađena kabelska mjesna telekomunikacijska mreža također omogućava dogradnju i priključenje novih korisnika što se odnosi na nepriključena dva manja naselja.

Analiza mogućnosti razvoja telekomunikacija prikazuju da ugradnjom suvremene tehnologije postoje velike mogućnosti u opsegu, kvaliteti, asortimanu i brzini usluga.

Izgrađene bazne postaje pokretnih telekomunikacija nisu dovoljne za kvalitetnu i potpunu pokrivenost područje Općine, te je potrebna izgradnja dodatnih baznih postaja.
Izgrađeni objekti Odašiljača i veza d.o.o. "Kapavac" i "Osijek" pokrivaju cijelo područje Općine (i šire) svim programima HRT-a i drugih postaja.

Mogućnost montaže satelitskih antena na svaku zgradu omogućava znatno veći izbor TV programa.

1.1.4.6. Energetika

a) Plinoopskrba

Analiza stanja plinoopskrbe na području općine Čepin pokazuje prvenstveno neujednačenost u izgrađenosti tj. u plinoficiranosti svih naselja.

Preduvjet za plinofikaciju naselja je izgrađenost glavne točke napajanja u dovoljnoj blizini naselja ili neka izgrađena mjesna mreža na koju se može priključiti. Oba ova uvjeta ispunjena su za naselja Čepin i Livana, te je u njima izgrađena plinovodna mreža. Za Čepinske Martince najpovoljnije je priključenje na mjesnu mrežu Brođanaca (općina Bizovac).

Za ostala naselja Općine nisu ispunjeni ovi uvjeti, te za njih plinofikacija mora pričekati dok se ne stvore preduvjeti za širu plinofikaciju svih naselja stalnog stanovanja.

b) Elektroenergetika

Procjenjuje se da stanje postojeće elektroenergetske mreže na području Općine neće zadovoljavati planirane potrebe za električnom energijom. Potrebe za dogradnjom elektroenergetske mreže nisu jednako izražene u prijenosu i distribuciji, niti na svim naponskim razinama.

Na razini prijenosa električne energije dogradnja je neophodna po dvije osnove. Prva osnova je osiguranje potrebnih količina kvalitetne električne energije cijeloj Istočnoj Hrvatskoj dogradnjom prijenosnog sustava na 400 kV i 110 kV naponskoj razini. Druga osnova su potrebe potrošača na području Općine (i šire) radi kojih je neophodna dogradnja na 110 kV naponskoj razini.

Stanje distribucijske mreže je dobra, ali je različito za pojedine naponske razine.

Na 35 kV naponskoj razini postojeći dalekovodi zadovoljavaju potrebe. Međutim ukupne potrebe za električnom energijom potrošača na području Općine su tolike da postojeća TS 35/10(20) kV Čepin s transformatorima instalirane snage 2x8 MVA ne zadovoljava planirane potrebe. Obzirom da će se u budućnosti 35 kV napon postupno zamjenjivati s 20 kV naponom ne planira se izgradnja nove TS 35/10(20) kV nego nova TS 110/x s potrebnim priključnim DV 2x110 kV.

Na 10(20) kV naponskoj razini stanje zadovoljava sadašnje potrebe. Razvoj je moguć na nekoliko razina: zamjenom postojećih transformatora novim, veće instalirane snage, izgradnjom novih veza (dalekovoda) između postojećih trafostanica s ciljem osiguravanja pouzdanijeg napajanja (dvostranog), kao i izgradnjom novih trafostanica s odgovarajućim priključnim dalekovodima. Nadzemni 10(20) kV dalekovodi koji vode iz TS 35/10(20) kV Čepin za elektroopskrbu naselja na području i izvan područja općine Čepin zadovoljavaju sadašnje potrebe. Međutim nadzemni 10(20) kV vodovi unutar građevinskih područja naselja i kontaktnih zona trebaju se postupno kablirati.

Stanje niskonaponske 0,4 kV mreže koja je izgrađena na krovnim stalcima s neizoliranim (golim) vodičima je zadovoljavajuće, ali u budućnosti neće moći svim potrošačima dovoditi kvalitetnu električnu energiju. Stoga su potrebne rekonstrukcije dijelova postojećih niskonaponskih mreža, a po potrebi i dogradnje.

Javna rasvjeta u većini ulica naselja općine Čepin je izgrađena s podzemnim kabelskim vodovima i čelično-cijevnim stupovima, te zadovoljava suvremeni standard rasvjete.

1.1.4.7. Vodnogospodarstvo

a) Vodoopskrba

Na području Općine od 6 naselja 4 su uključena u javni sustav vodoopskrbe (osim naselja Martinci Čepinski još samo Ovčara). Obzirom da se radi o 13% ukupnog stanovništva bez vodoopskrbe možemo biti zadovoljni izgrađenim sustavom. Idući korak je stoga regionalizacija i povezivanje na veće sustave.

b) Odvodnja otpadnih voda

Ni jedno naselje nema izgrađen sustav odvodnje otpadnih voda, što ukazuje na izrazito loše stanje glede odvodnje. Čepin, kao veliko naselje gotovo gradskog tipa, već duže vrijeme ima izgrađen vodoopskrbni sustav pa je time i standard potrošnje vode blizak gradskom (a time i povećanje količina otpadnih voda). recipijenti po domaćinstvima su septičke ili sabirne jame koje se uglavnom prazne u cestovne jarke. Ljeti je stanje naročito alarmantno, a postoji i velika opasnost od širenja boleština putem otvorenog pristupa kroz kanale.

Za naselja Čepin, Ovčaru i Livanu izrađen je projekt odvodnje, a započeli su i radovi na izvođenju kolektorskog voda, kojim bi se ova naselja priključila na južni kolektor grada Osijeka, rješenje odvodnje ostalih naselja u direktnog je svezi s financijskim prilikama.

c) Uređenje vodotoka

Postojeće stanje je zadovoljavajuće jer se samo dio Vuke nalazi na području Općine. Kako je Vuka uređena nisu nužne daljnje aktivnosti iz ove oblasti.

U sustavu obrane od poplava ključne su točke crpne stanice na velikim recipijentima (Bobotski kanal, Vuka). Kako su one postaje nakon Domovinskog rata obnovljene stanje u sustavu obrane od poplava je zadovoljavajuće.

d) Melioracijska odvodnja i navodnjavanje

Izvedena mreža sustava za odvodnju je izrazito gusta i detaljna. Štete nastale tijekom Domovinskog rata su sanirane pa je za funkcioniranje sustava preostalo redovno održavanje i čišćenje sustava. Problemi još postoje u dijelu detaljne kanalske mreže, koja se ne održava na zadovoljavajući način pa dolazi do lokalnih plavljenja u hidrološki nepovoljnim periodima.

Na području Općine nema poljoprivrednih površina koje su uključene u permanentan sustav navodnjavanja ali postoje već sada uvjeti za kvalitetno navodnjavanje područja koje gravitira Bobotskom kanalu (cijela općina Čepin).

2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA

2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA ŽUPANIJSKOG ZNAČAJA

2.1.1. Razvoj naselja posebnih funkcija i infrastrukturnih sustava

2.1.1.1. Razvoj naselja posebnih funkcija

U Prostornom planu Osječko-baranjske županije konstatirano je da se na području Županije odvija proces urbanizacije karakterističan za cijelu Hrvatsku, koji je praćen pojačanim rastom gradova i urbanizacijom jednog dijela općinskih središta i prigradskih naselja, te smanjivanjem broja stanovnika u velikom broju seoskih naselja, a imajući u vidu navedene procese, kao osnovni ciljevi razvoja naselja utvrđeni su:

- Policentrični razvoj mreže naselja koji osim daljnjeg razvoja gradova podrazumijeva i razvoj seoskih naselja, a osobito općinskih središta koja trebaju postati nositelji razvoja svojih općina.

  U tom cilju potrebno je:

  - osnažiti mrežu središnjih naselja,
  - osnažiti naselja na nedovoljno razvijenim osovinama razvoja,
  - poticati gospodarsko jačanje područnih i lokalnih središta.

- Revitalizirati ruralna naselja osobito na područjima demografske stagnacije i depopulacije

  U tom cilju potrebno je:

  - u ruralnim naseljima koja se nalaze uz zaštićena i posebno vrijedna područja i značajne prometne koridore poticati usmjerenje u pravcu turističkog razvoja,
  - povećati razinu infrastrukturne opremljenosti i prometne dostupnosti ruralnih naselja,
  - osnažiti povezanost poljoprivredne proizvodnje u ruralnim područjima s razvojem gospodarstva u središnjim naseljima.

2.1.1.2. Razvoj infrastrukturnih funkcija

Promet

Na razini prometnih koridora od državnog i županijskog značaja područjem Općine prolaze sljedeće prometnice:

- planirana autocesta u koridoru Vc (Budimpešta-Ploče),
- planirana brza cesta (novi koridor državne ceste D2-Podravska magistrala),
- rekonstrukcija postojeće trase magistralne pomoćne željezničke pruge MP13,
- planirani industrijski kolosjek na pravcu planirani rasporedno-teretni kolodvor "Brešće"-Tvornica ulja "Čepin",
- uređenje i rekonstrukcija postojeće mreže državnih i županijskih cesta.,
- poljoprivredno letjelište "V. Branjevina".

Poštanski promet

Na području općine Čepin u poštanskoj djelatnosti ima građevina od županijskog značaja to je PU. Planovima razvoja ne predviđaju se nove građevine županijskog značaja.

Telekomunikacije

Razvoj telekomunikacija, kako na području cijele Županije, tako i na području općine Čepin određen je planovima razvoja telekomunikacija i za početak 21. stoljeća.

U mobilnoj mreži cilj je izgradnja dovoljno baznih postaja (GSM) za pokrivenost cijelog područja Općine, te sustavima novih generacija.

Energetski sustav

Proizvodnja i cijevni transport nafte i plina

Ciljevi razvoja županijskog značaja identični su s ciljevima razvoja od državnog značaja, koji je usklađen sa Strategijom energetskog razvitka Republike Hrvatske.

Za područje općine Čepin to znači izgradnju građevina koje će osigurati još jednu glavnu točku napajanja ne samo općine Čepin nego i šireg okruženja.

Elektroenergetika

Elektroenergetski sustav Županije se sastoji od proizvodnje, prijenosa i distribucije električne energije. U skladu sa ciljevima, smjernicama i pravcima razvoja energetskog sustava Republike Hrvatske utvrđenim u Strategiji i Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske, ciljevi razvoja elektroenergetskog sustava u Županiji su sljedeći:

- povećati proizvodnju električne energije,
- osigurati potrebne količine električne energije,
- dograditi prijenosnu mrežu,
- razvijati distribucijsku mrežu i omogućiti kvalitetnu opskrbu krajnjih potrošača,
- uskladiti razvoj elektroenergetskog sustava s razvojem naselja i gospodarstva.

Zadovoljavanje potrebe za energijom u buduće treba dopunjavati i korištenjem alternativnih izvora energije na temelju prirodnih resursa. Pošto korištenje alternativnih izvora energije može doprinijeti značajnim uštedama, cilj razvoja je:

- podsticanje na korištenje alternativnih energetskih izvora gdje god za to postoji ekonomski interes.

Vodnogospodaski sustav

Županijskim prostornim planom su postavljeni osnovni ciljevi pred sustav vodoopskrbe:

- javnom vodoopskrbom obuhvatiti 90% domaćinstava i podmiriti potrebe gospodarstva,
- podići standard opskrbljenosti vodom na nivo koji odgovara normama, a koji u okviru Županije zahtijeva prosječno 200 l/stan/dan,
- definirati zone sanitarne zaštite crpilišta,
- prići izgradnji potrebne transportne i distribucijske mreže.

U uređenju vodotoka i voda osnovni cilj je:

- zaštititi područje Općine od poplava. U tom cilju je potrebno vodograđevne objekte održavati u tehnički i hidrološki ispravnom stanju, te zapuštene odvodne melioracijske kanale tehnički čišćenjem i rekonstrukcijom uvesti u funkciju,

- osigurati funkcioniranje melioracijskih sustava,
- razvijati sustav navodnjavanja.

Šume i šumsko zemljište

Osnovni ciljevi gospodarenja šumama su:

- osiguranje postojanosti ekosustava,
- održavanje i poboljšanje općekorisnih funkcija šuma te napredno i potrajno gospodarenje te korištenje šuma i šumskih zemljišta na način i u takvoj mjeri da se održava njihova biološka raznolikost, produktivnost, sposobnost obnavljanja, vitalnost i potencijal.

2.1.2. Racionalno korištenje prirodnih izvora

Od Strateških ciljeva koji se odnose na zaštitu resursa, za prostor Osječko-baranjske županije i općine Čepin, u PPŽ su izdvojeni sljedeći:

- očuvanje cjelovitosti kompleksa poljoprivrednog zemljišta i šuma,
- sprječavanje (ograničavanje) pretvaranja poljoprivrednog tla u građevinsko zemljište,
- osiguranje kvalitete nadzemnih i podzemnih voda mjerama zaštite od onečišćenja,
- identifikacija i očuvanje krajobraznih značajki s posebnom pažnjom na oblikovanje mješovitih struktura,
- zaštita i očuvanje prirodne strukture i vrijednosti prostora uz vodene površine.

U tom kontekstu je naglašena nužnost veće zaštite šuma, poljoprivrednog zemljišta te očuvanje kvalitete nadzemnih i podzemnih voda.

Šume imaju višefunkcionalno značenje. Uz sirovinsku funkciju (gospodarsku), šume imaju još i socijalnu i ekološku funkciju, odnosno zaštitu, estetsku i rekreacijsku u potencijalnim turističkim područjima u blizini većih gradova. Površine šuma je potrebno povećati na mogućem šumskom zemljištu i degradiranim šumama. Treba jačati ekološku komponentu održivog gospodarenja šumama i pošumljavati nove površine.

Pri tome treba:

- svaku uništenu šumsku površinu obnoviti pošumljavanjem, te utvrditi područja za pošumljavanje na temelju odnosa poljoprivreda-šumarstvo-izgrađeni prostor i radi zaštitne funkcije šuma,
- kontinuirano pratiti stanje šuma,
- šumama gospodariti na načelu potrajnosti u obnovljivom resursu, a preradu drva razvijati kao čistu industriju,
- poticati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjavanja naselja, turističkih područja namijenjenih uljepšavanju izgleda krajolika i rekreacije.

Poljoprivreda je jedan od rijetkih sektora gospodarstva koji ima najvećim dijelom obnovljive resurse. Osnovni cilj u budućnosti bi trebao biti očuvanje i korištenje zemljišta za poljoprivrednu svrhu usklađivanjem interesa svih korisnika u prostoru.

Treba poduzeti sljedeće:

- smanjiti korištenje kvalitetnog zemljišta za nepoljoprivredne svrhe,
- povećati kontrolu uporabe agrotehničkih sredstava,
- pojačati druge mjere u području gospodarstva, energetike i dr., koje posredno utječu na oštećenje zemljišta,
- usmjeravati i poticati proizvodnju zdrave hrane.

Šume imaju višefunkcionalno značenje. Uz sirovinsku funkciju (gospodarsku), šume imaju još i socijalnu i ekološku funkciju, odnosno zaštitu, estetsku i rekreacijsku u potencijalnim turističkim područjima u blizini većih gradova. Površine šuma je potrebno povećati na mogućem šumskom zemljištu i degradiranim šumama. Treba jačati ekološku komponentu održivog gospodarenja šumama i pošumljavati nove površine.

Pri tome treba:

- svaku uništenu šumsku površinu obnoviti pošumljavanjem (na prostoru Parka prirode obnovu treba vršiti autohtonim vrstama drveća), te utvrditi područja za pošumljavanje na temelju odnosa poljoprivreda-šumarstvo-izgrađeni prostor i radi zaštitne funkcije šuma,
- kontinuirano pratiti stanje šuma,
- šumama gospodariti na načelu potrajnosti u obnovljivom resursu, a preradu drva razvijati kao čistu industriju,
- poticati razvoj urbanog šumarstva radi ozelenjavanja naselja, turističkih područja namijenjenih uljepšavanju izgleda krajolika i rekreacije.

2.1.3. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša

Glavni ciljevi zaštite okoliša u Strategiji prostornog uređenja Republike Hrvatske koji se odnose i na prostor Osječko-baranjske županije i općine Čepin su:

- učinkovito očuvanje prostora i postizanje više i ujednačenije razine kakvoće života,
- razvijanje svijesti o potrebi racionalnog gospodarenja prostorom kako bi se trajno optimirali učinci njegovog korištenja,
- sveobuhvatno i trajno uključivanje troškova zaštite okoliša u troškove proizvodnje.

Prema Programu prostornog uređenja Republike Hrvatske koji navodi Zajedničke smjernice prostornog uređenja Radne zajednice Alpe-Jadran (1997. g.) ciljevi i opredjeljenja su osigurati vitalni, kvalitetni krajolik sa što većom uravnoteženošću, s gospodarskoga, socijalnoga, prostornoga, ekološkog i kulturnog gledišta, uz istodobno čuvanje i naglašavanje identiteta pojedinih područja, odnosno osigurati:

- krajobraz s visokim stupnjem prirodnosti,
- krajobraz s visokim stupnjem gospodarske učinkovitosti (proizvodnosti, funkcionalnosti i racionalnosti u korištenju prostora),
- krajobraz s visokim stupnjem identiteta (njegovanjem raznolikosti i složenosti, očuvanjem osnovnih uzoraka i posebnosti pojedinih uzoraka krajolika),
- nove kvalitete krajobraza, osobito vezano uz naselja,
- sanaciju postojećih i sprječavanje novih oštećenja,
- inventarizaciju i vrednovanje nacionalno, regionalno i lokalno karakterističnih ili rijetkih uzoraka i zaštitu najkvalitetnijih krajobraza kao dijela prirodne i kulturne baštine.

Selektivnim usmjeravanjem razvitka u prostoru, treba osigurati uvjete za kvalitetan život u naseljima i izvan njih uvažavanjem zahtjeva zaštite okoliša, zaštite prirodne i kulturne baštine, te kroz zaštitu postojećih raznolikosti i složenosti mikrostruktura prirodnih i antropogenih sastavnica krajobraza, zatim kroz oblikovanje zelenih sustava namijenjenih odmoru i rekreaciji, kao i racionalnom uporabom prirodnih resursa i svih elemenata krajobraza sukladno njihovim značajkama.

U okviru planiranja treba u prvom redu osigurati zaštitu i primjerno uređenje:

- područja s karakterističnim uzorcima naselja,
- područja uz naselja,
- područja s naglašenim značenjem kulturnih krajobraza (tradicionalni oblici poljodjelstva, voćnjaci itd.),
- područja podvrgnuta spontanim prirodnim procesima (poplavna, erozijska, potresna, klizišta).

2.2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA OPĆINSKOG ZNAČAJA

2.2.1. Demografski razvoj

Polazište za procjenu budućeg demografskog razvoja su dosadašnji demografski razvoj i različitosti demografske slike unutar područja Općine. Pretpostavlja se da će se općinsko središte Čepin i dalje pozitivno demografski razvijati zahvaljujući vitalnosti svog stanovništva, gospodarskom i urbanom razvoju, te prometnom položaju i utjecaju Osijeka kao županijskog središta. Drugo naselje u kojem se očekuje porast stanovništva je Livana. Specifičnost ovog naselja je u njegovom prometnom položaju na državnoj cesti između Osijeka i Čepina.

U ostalim naseljima bi se stanovništvo i dalje smanjivalo, zbog nepovoljne starosne strukture i slabe gospodarske razvijenosti.

Procjenjuje se da će 2015. godine na području Općine živjeti 13.950 stanovnika, što će biti za 8% više nego 2001. godine.

Tablica br. 29.

PROCJENA BROJA STANOVNIKA PO NASELJIMA 2015. GODINE

Red. broj	Naselje	Broj stanovnika 2015. g.	Struktura %
1.	Beketinci	650	4,6
2.	Čepin	11.600	83,2
3.	Čepinski Martinci	650	4,6
4.	Čokadinci	100	0,7
5.	Livana	950	6,8
	Ukupno Općina:	**13.950**	**100,0**

Prema pretpostavljenom budućem demografskom razvoju i procijenjenom broju stanovnika 2015. godine za razinu Općine, kontingenti stanovništva za planiranje mreže određenih kapaciteta društvenih djelatnosti bi bili sljedeći:

Odgoj i obrazovanje

- vrtić 508 djece
- osnovno obrazovanje:
  - I-IV razred 714 djece
  - V-VIII razred 759 djece

Za mrežu športskih objekata

7-10 god. 726 stanovnika

11-14 god. 759 stanovnika

15-18 god. 837 stanovnika

19-24 god. 1.185 stanovnika

25-34 god. 1.981 stanovnika

35-44 god. 2.190 stanovnika

45-59 god. 2.622 stanovnika

60 i više god. 2.455 stanovnika

Pod pretpostavkom da se prosječna veličina kućanstava neće bitno smanjiti, stanovništvo Općine bi 2015. godine živjelo 4.227 kućanstava.

Tablica br. 30.

PROCJENA BROJA KUĆANSTAVA PO NASELJIMA 2015 G.

Red. broj	Naselje	Broj kućanstava 2015. g.
1.	Beketinci	203
2.	Čepin	3.441
3.	Čepinski Martinci	224
4.	Čokadinci	40
5.	Livana	279
	Ukupno Općina:	**4.227**

2.2.2. Odabir prostorno razvojne strukture

Razvoj gospodarstva biti će vezan uz resursne osnove, geoprometni i geopolitički položaj i mogućnosti dotoka kapitala, ali vezanim uz izgrađene strukture, tradiciju i ljudski potencijal.

Opći cilj prostorno-gospodarskog razvoja Općine u dugoročnom razdoblju je optimalno i racionalno korištenje prostora u proizvodne i lokacijske svrhe. Na toj osnovi posebni ciljevi su:

- **postići bolje korištenje prirodnih resursa**

Poljoprivredno zemljište kao najrasprostranjeniji prirodni resurs potrebno je sačuvati i unaprijediti za osnovno korištenje. To se treba postići agrotehnološkim mjerama kao što je navodnjavanje, odvodnja te zaštitom od zagađivanja. Radi postizanja racionalnije

proizvodnje potrebno je okrupnjavati seljačke posjede budući će oni biti temelj poljoprivredne proizvodnje. Koristiti svo raspoloživo zemljište, a prema kvaliteti za odgovarajuću proizvodnju, znači uskladiti zahtjeve korištenja s održivim načinom korištenja.

- **poticati razvoj gospodarstva temeljenog na prirodnim resursima**

U strukturi gospodarstva poticati razvoj proizvodnih djelatnosti. U sektoru industrije težište će biti na onim granama koje koriste prvenstveno komparativne prednosti kao što su prirodni resursi. Naglasak će biti na svim oblicima prerade poljoprivrednih proizvoda, za čiju realizaciju će se koristiti poduzetničke poticajne mjere na razini Županije i šire. Pri tome se naglasak stavlja na obnovu poljoprivrednih gospodarstava i razvoj prerade poljoprivrednih proizvoda kroz mala i srednja obiteljska gospodarstva i kapacitete prerade.

- **prirodne i kulturne vrijednosti uključiti u gospodarski razvoj**

U cilju aktiviranja prostora i njegove autohtonosti potrebno je povezati turizam i poljoprivredu kroz proizvodnju zdrave hrane. Ovo povezivanje će stvoriti specifičnu ponudu kroz koju mogu oživjeti seoska naselja i tradicijska baština (graditeljska, etnološka).

- **poticati razvoj poduzetništva**

Za razvoj poduzetništva je potrebno iskoristiti demografski potencijal Općine. Stanovništvo je u minulim vremenima snažne industrijalizacije steklo stručna znanja i iskustvo u tradicionalnim granama industrije, što treba iskoristiti uz primjenu novih tehnologija u razvoju malog i srednjeg poduzetništva. Osnova poduzetništva trebaju biti mali i srednji prerađivački i uslužni kapaciteti locirani u područjima odgovarajućih resursa, raspoložive radne snage sa dobrim mogućnostima tržišnog plasmana.

- **prostor Općine ravnomjerno gospodarski razvijati**

Poticati razvoj gospodarskih sadržaja u ostalim naseljima izvan općinskog središta, koja su danas nerazvijena.

U tom cilju treba osigurati prostorne uvjete za razvoj kroz ovaj Plan i poticajnim mjerama u nadležnosti Općine te Županije i Države.

2.2.3. Razvoj naselja, društvene, prometne i komunalne infrastrukture

2.2.3.1. Naselja

Planom se utvrđuju slijedeći ciljevi prostornog razvoja i uređenja naselja:

- razvoj naselja u demografskom, društvenom, obrazovnom i gospodarskom smislu,

- osiguravanje prostornih uvjeta za intenzivniji razvoj djelatnosti koje mogu potaknuti razvoj Općine,

- racionaliziranje korištenja prostora s naglaskom na usklađivanju stambene, poljoprivredne i proizvodne funkcije,

- određivanje površina prostora za gospodarske djelatnosti prema stvarno utvrđenim potrebama,

- uređivanje prostora, infrastrukturnih i prometnih sustava uz uvažavanje postojeće mreže i strukture naselja , razvojnih koridora i razmještaja resursa,

- razvijati i urbanizirati općinsko središte kao nositelja razvoja cijelog područja Općine.

2.2.3.2. Društvena infrastruktura

Imajući u vidu navedeno stanje u prostoru i već navedene ciljeve demografskog razvoja kao i razvoja naselja utvrđeni su sljedeći ciljevi razvoja društvene infrastrukture općinskog značaja:

- razvoj društvene infrastrukture uskladiti s razvojem i razmještajem stanovništva,
- podizanje i poboljšavanje standarda i kvalitete usluga koje društvena infrastruktura pruža stanovništvu,
- osiguravanje minimalnih uvjeta primarne zdravstvene zaštite s obzirom na planirani broj stanovnika s ciljem smanjivanja dnevnih migracija stanovništva,
- osiguravanje kvalitetnih uvjeta života i rada u predškolskim ustanovama i osnovnim školama,
- u djelatnosti kulture razvijanje domova kulture u svim naseljima s ciljem očuvanja tradicije i razvijanja kulturnih vrijednosti kod mlade populacije.

2.2.3.3. Prometna infrastruktura

a) Cestovni promet

Na području prometnog sustava od značaja za Općinu planiraju se sljedeće aktivnosti:

- uređenje i rekonstrukcija postojeće mreže lokalnih cesta, kao i nerazvrstanih cesta unutar građevinskog područja naselja, u skladu s njihovim značajem i ulogom u prometnom sustavu Općine,
- izgradnja parkirališnog prostora uz sve postojeće i planirane javne, trgovačke i proizvodne sadržaje,
- uređenje mreže autobusnih stajališta (po potrebi izgradnja novih stajališta, te podizanje nivoa urbane opreme) u cilju proširenja mreže javnog autobusnog prijevoza,
- uređenje uličnih profila izgradnjom pješačkih staza, te uređenjem odvodnog sustava oborinskih voda i zelenog pojasa.

b) Poštanski promet

Ciljevi prostornog uređenja od općinskog značaja u poštanskoj djelatnosti obuhvaćaju sljedeće:

- uvrštavanje u plan razvoja HP investicijsko održavanje poslovnih prostora PU u skladu s budućim potrebama.

c) Telekomunikacije

Srednjoročni plan razvoja telekomunikacija posredno, ali i izravno utječe na ciljeve od općinskog značaja.

Osnovni cilj je dogradnja mjesnih telefonskih mreža kako bi se svim stanovnicima pružale sve raspoložive telekomunikacijske usluge uključujući i kabelsku televiziju.

2.2.3.4. Energetska infrastruktura

a) Plinoopskrba

Ciljevi razvoja općinskog značaja sadrže ciljeve razvoja županijskog značaja uz naglasak na razvoj plinoopskrbnog sustava na području Općine.

Ciljevi razvoja plinoopskrbnog sustava na području općine Čepin obuhvaćaju izgradnju međumjesnog plinovoda, redukcijske stanice (RS) i priključenja svih naselja stalnog stanovanja.

b) Elektroenergetika

Ciljevi razvoja elektroenergetske mreže općinskog značaja identični su ciljevima županijskog značaja, osobito u dijelu koji se odnosi na osiguranje koridora i lokacije za prijenosnu mrežu, te na razvoj distribucijske mreže i zadovoljavanje potreba potrošača. Sukladno utvrđenim ciljevima potrebno je dograditi postojeći distribucijski elektroenergetski sustav.

Ciljevi razvoja distribucijske mreže prvenstveno obuhvaćaju dogradnju i rekonstrukciju na dijelovima 10(20) kV naponske razine. Pri dogradnji i rekonstrukcijama 10(20) kV mreže nadzemne dalekovode postupno zamjenjivati podzemnim kabelskim 10(20) kV dalekovodima i to unutar građevinskog područja i kontaktnih zona s građevinskim područjima, a gdje je potrebno i izvan građevinskog područja.

2.2.3.5. Vodnogospodarstvo

a) Vodoopskrba

Osnovni cilj razvoja vodoopskrbe je opskrba svakog stanovnika kao i drugih korisnika dovoljnim količinama kvalitetne vode.
Pošto je na ovom području uglavnom izgrađena distribucijska mreža, nužno je osigurati prostor za smještaj magistralnih vodova.

b) Odvodnja otpadnih voda

Cilj izgradnje odvodnog sustava na području Općine je zaštita podzemnih i površinskih voda od onečišćenja otpadnim komunalnim vodama. Samim tim se uspješnije čuva zdravlje stanovnika ovog kraja. Cilj je izgradnja javnih sustava za odvodnju na koji bi se priključila sva domaćinstva i industrija te kontrolirano odvesti prikupljenu otpadnu vodu do uređaja za pročišćavanje prije konačnog upuštanja u okoliš.

c) Uređenje vodotoka i voda

Cilj aktivnosti iz ove oblasti je održavanje funkcionalnosti postojećeg sustava kako bi se omogućio kontrolirani i neškodljivi protok voda i njihovo namjensko korištenje, te efikasna obrana od poplava.

d) Melioracijska odvodnja i navodnjavanje

Općinski je cilj održavanje funkcionalnosti izgrađene mreže melioracijskih kanala te tako odvoditi suvišne vode s poljoprivrednog i drugog zemljišta. Cilj uspostave sustava

navodnjavanja je uključivanje što većeg broja poljoprivrednih površina u buduća navodnjavana područja.

2.2.4. Zaštita krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina

2.2.4.1. Krajobrazne i prirodne vrijednosti i posebnosti

Osnovni cilj u zaštiti krajobraznih vrijednosti je očuvanje krajobraznog identiteta Općine što podrazumijeva očuvanje kompleksa šuma, te načela potrajnosti šuma i zaštite evolucijskog nasljeđa i šumskog ekosustava i očuvanje sastavnih komponenti poljodjelskog prostora..

2.2.4.2. Kulturno-povijesne cjeline

Spomenička baština na području općine Čepin obuhvaća jednu sakralnu građevinu, dva dvorca, dva ljetnikovca, srednjovjekovni grad "Kolođvar" i četiri arheološka lokaliteta (jedan zaštićen i tri evidentirana).
Cilj je obnoviti i staviti u funkciju degradirana kulturna dobra te istražiti i po potrebi zaštititi evidentirana kulturna dobra.

2.3. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA NASELJA NA PODRUČJU OPĆINE

2.3.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora

Problematika racionalnog korištenja i zaštite prostora vezana je uz učinkovitu funkcionalnu organizaciju naselja i veličinu prostora koji je obuhvaćen granicama građevinskih područja naselja. Na temelju stanja u prostoru postojećih naselja, utvrđuju se sljedeći ciljevi:

- preispitati i iskoristiti sve mogućnosti preoblikovanja postojećih građevinskih područja, spriječiti svako daljnje međusobno spajanje građevinskih područja naselja,
- objektivno sagledati potrebu za prostorom za svako naselje uz uvažavanje kretanja postojećih i procjene budućih demografskih procesa, procjenu gospodarskih potencijala i potreba, te drugih obilježja ili posebnosti svakog naselja,
- vrednovati kvalitete prostora i okoliša s ciljem očuvanja temeljnih resursa (poljoprivredni prostor, šume, vode i dr.),
- planirati prostore za budući prostorni razvoj naselja na način da se ukine dio dosadašnjeg građevinskog područja koji se pokazao neiskoristivim.

2.3.2. Utvrđivanje građevinskih područja naselja

Na osnovi preporuka za oblikovanje građevinskih područja i ciljeva za racionalno korištenje i zaštitu prostora u naseljima iz PPOBŽ, te analize i ocjene postojećih građevinskih područja, utvrđeni su slijedeći ciljevi za utvrđivanje građevinskih područja u Općini:

- postizanje većeg stupnja iskorištenosti građevinskog zemljišta unutar postojećih građevinskih područja i sprječavanje svakog daljnjeg neopravdanog širenja,
- smanjivanje predimenzioniranih građevinskih područja naselja na dimenzije primjerene potrebama,
- povećanje gustoće stanovanja
- usmjeravanje izgradnje unutar postojećih građevinskih područja na dijelove koji su već opremljeni komunalnom infrastrukturom.

2.3.3. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Strategijom prostornog uređenja Republike Hrvatske utvrđeno je da se razvoj gradova i naselja usmjerava, između ostalog, u pravcu unapređenja uvjeta života kvalitetnom unutarnjom organizacijom naselja, osobito s gledišta razmještaja funkcija i pokrivenosti prostora potrebnom infrastrukturom.

U skladu s navedenim usmjerenjima, utvrđeni su sljedeći osnovni ciljevi unapređenja naselja i komunalne infrastrukture na općinskoj razini:

- **poboljšati unutarnju organizaciju naselja kroz:**
  - razvoj mreže sadržaja društvenih djelatnosti u skladu s razvojem naselja,
  - izbjegavanje konfliktnih situacija vezanih uz odnos pojedinih sadržaja prema stanovanju (promet, pojedini gospodarski sadržaji),
  - osiguranje prostora za zelenilo, šport, rekreaciju i zajedničke potrebe i
  - uređivanje neuređenog građevinskog zemljišta i plansko usmjeravanje prostornog razvoja naselja.

- **podići razinu uređenosti i komunalne opremljenosti naselja naročito kroz:**
  - uređivanje i održavanje javnih prostora,
  - usklađivanje namjene i načina izgradnje sa značajem i vrijednostima pojedinih dijelova naselja.
  - izgradnju i organizaciju površina za promet u mirovanju koji zadovoljavaju potrebe naselja i
  - razvoj svih infrastrukturnih sustava u skladu s razvojem naselja.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. PRIKAZ PROSTORNOG RAZVOJA NA PODRUČJU OPĆINE U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU ŽUPANIJE

U Prostornom planu Osječko-baranjske županije navodi se:

- organizacija, namjena i korištenje prostora Županije temelje se na: prirodnim obilježjima prostora, mreži naselja i infrastrukturnih sustava, utvrđenim prostornim mogućnostima, ograničenjima i ciljevima budućeg razvoja, očekivanom demografskom razvoju i utvrđenim osnovnim procesima gospodarskog razvoja,
- dominantnu ulogu u organizaciji prostora čine središta i osovine urbanizacije, koji su istovremeno i središta i osovine cjelokupnog razvoja u prostoru, a na području Županije postoje tri takve osovine od kojih je jedna osovina Beli Manastir-Osijek-Đakovo, koja izgradnjom međunarodne autoceste Budimpešta-Osijek-Ploče dobiva još veće značenje i predstavljat će temeljnu okosnicu razvitka Županije (druge dvije osovine su: Našice-Osijek-nastavak prema Vinkovcima i Vukovaru i Osijek-Valpovo-Belišće-Donji Miholjac),
- za organizaciju prostora Županije osobito značenje ima planirana namjena i način korištenja područja uz i između ovih osovina razvoja,
- prostor namijenjen poljoprivrednim djelatnostima nalazi se između osovina urbanizacije i zaštićenih i osobito vrijednih, pretežito šumskih i vodenih površina. Ovaj prostor je i u budućnosti funkcionalno čvrsto povezan s razvojnim središtima i osovinama razvoja, pri čemu se predviđa revitalizacija ruralnog područja uz jačanje lokalnih i područnih središta izvan osovina razvoja.

U odnosu na navode iz Prostornog plana Županije može se konstatirati da je prostorni položaj Općine u prostoru Županije povoljan jer se nalazi na jednoj od njenih osovina razvoja.

3.2. ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

Dominantnu ulogu u organizaciji prostora imaju naselja, infrastruktura te šume i poljoprivredno zemljište.

Područje Općine izduženo je u smjeru istok-zapad (duljina cca 15 km, a širina u smjeru sjever-jug cca 10 km), a naselja su smještena u rubnim dijelovima Općine.

U razvojnom smislu naglašena je postojeća osovina razvoja uz državnu cestu Osijek-Čepin-Đakovo na kojoj su smještena naselja Čepin i Livana, a u blizini je i naselje Beketinci. Naselja Martinci Čepinski i Čokadinci nalaze se izvan postojeće osovine razvoja uz županijsku cestu prema Našicama.

Prostorno prometni položaj Općine i svih naselja u njoj znatno će se osnažiti izgradnjom autoceste u koridoru Vc (prolazi približno u pravcu sjever-jug, zapadno od naselja Čepin i Beketinci) i brze ceste (prolazi približno u pravcu istok-zapad, južno od naselja Čepin, Martinci Čepinski i Čokadinci).

Prostor intenzivnijeg razvoja je naselje Čepin (koje je najveće naselje smješteno u istočnom dijelu Općine) uz koje je planirana i nova gospodarska zona koja bi trebala iskoristiti potencijale vezane uz blizinu Osijeka i planirane cestovne koridore međudržavnog i državnog značenja.

3.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

3.2.1.1. Struktura površina

Tablica br. 31.

Red. broj	Općina Čepin	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**947,31**	**7,86**	**14,81**
	Građ. podr. naselja stalnog stanovanja		905,79		7,52	15,49
	Izgrađeni dio GP		715,56		5,93	19,50
	Neizgrađeni dio GP		190,23		1,53	75,39
	Građ. podr. naselja povremenog stan.		0,00		0,00	0,00
	Građevinska područja gosp. Kompleksa		32,04		0,27	435,39
	Građ. podr. turističko-rekreacijskih zona		5,10		0,04	2.735,29
	Građevinska područja groblja		4,38		0,04	3.184,93
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9.574,69**	**78,39**	**0,69**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo		835,93		6,96	0,06
	- Vrijedno obradivo tlo		8.044,36		66,70	0,58
	- Ostala obradiva tla		694,40		5,75	0,05
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.187,02**	**9,85**	**0,09**
	- Gospodarske (izvan G.P.)		1.134,06		9,41	0,08
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene		52,96		0,44	0,00
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5.	**VODNE POVRŠINE**			**7,52**	**0,06**	**0,00**
	- Vodotoci		7,52		0,06	0,00
1.6.	**OSTALE POVRŠINE**			**343,17**	**2,84**	**0,02**
	Promet		318,62		2,64	0,02
	Posebna namjena		24,55		0,20	0,00
	OPĆINA UKUPNO:			**12.059,71**	**100,00**	**1,16**

3.2.1.2. Građevinska područja

Za postojeća građevinska područja izrađena je analiza izgrađenosti koja je poslužila kao podloga za formiranje novih granica građevinskih područja.

Uzimajući u obzir obveze koje je postavio PPOBŽ i objektivno sagledavajući razvoj demografskih procesa i gospodarskih potencijala te druga obilježja i posebnosti svakog naselja pojedinačno došlo se do zaključka da se nove granice planiraju za sva naselja stalnog stanovanja.

Ukupna površina tako planiranih građevinskih područja naselja stalnog stanovanja na području cijele Općine iznosi 905,79ha.

Građevinska područja naselja stalnog stanovanja

Beketinci

Građevinsko područje naselja stalnog stanovanja Beketinci planirano je na površini 84,89ha, što je za 91,37ha manje u odnosu na postojeće građevinsko područje.

Planirana gustoća naseljenosti za tako formirano građevinsko područje naselja je 7,66st/ha.

Čepin

Građevinsko područja naselja stalnog stanovanja Čepin planirano je na površini 643,67ha, što je za 2,09ha više u odnosu na postojeće građevinsko područje.

Planirana gustoća naseljenosti za tako formirano građevinsko područje je 18,17st/ha.

Čepinski Martinci

Građevinsko područja naselja stalnog stanovanja Čepinski Martinci planirano je na površini 89,28ha, što je za 65,13ha manje u odnosu na postojeće građevinsko područje.

Planirana gustoća naseljenosti za tako formirano građevinsko područje je 7,28st/ha.

Čokadinci

Građevinsko područja naselja stalnog stanovanja Čokadinci planirano je na površini 28,52ha, što je smanjenje za 27,23ha u odnosu na postojeću površinu građevinskog područja.

Planirana gustoća naseljenosti za tako formirano građevinsko područje je 3,51st/ha.

Livana

Građevinsko područja naselja stalnog stanovanja Livana planirano je na površini 59,43ha, što je za 2,23ha manje u odnosu na postojeće građevinsko područje.

Planirana gustoća naseljenosti za tako formirano građevinsko područje je 15,99st/ha.

NASELJE	BROJ ST-KA 2001.	POVRŠINA IZGRAĐ. PODRUČJA (ha)	POVRŠINA IZGRAĐ. PODRUČJA / BROJ STANOVNIKA 2001.(ha/st)	PLANIRANI BROJ STANOVNIKA	PORAST BROJA STANOVNIKA	POVRŠINA ZA PLANIRANO POVEĆANJE BROJA STANOVNIKA (ha)	UKUPNO - POVRŠINA IZGRAĐ. PODRUČJA + POVRŠINA ZA PLANIRANO POVEĆANJE BROJA ST-KA (ha)	MAKSIMALNA DOPUŠTENA POV. GRAĐ. PODR. -UKUPNO + 25% (ha)	POVRŠINA PLANIRANOG GRAĐ. PODRUČJA (ha)	POVRŠINA PLANIRANOG GRAĐ. PODRUČJA / MAX. DOPUŠTENA POVRŠINA GRAĐ.PODR.
BEKETINCI	700	73,89	0,11	650	0	0,00	73,89	**92,36**	**84,89**	**0,92**
ČEPIN	10568	491,89	0,05	11600	1032	48,03	539,92	**674,91**	**643,67**	**0,95**
ČEPINSKI MARTINCI	700	82,61	0,12	650	0	0,00	82,61	**103,26**	**89,28**	**0,86**
ČOKADINCI	183	28,52	0,16	100	0	0,00	28,52	**35,65**	**28,52**	**0,80**
LIVANA	750	38,65	0,05	950	200	10,31	48,96	**61,20**	**59,43**	**0,97**
UKUPNO	12901	715,56	0,06	13950	1049	58,34	773,90	**967,38**	**905,79**	**0,94**

Građevinsko područje gospodarske zone Čepin

Građevinsko područje gospodarske zone Čepin planirano je na kč.br. 4227, 4228, 4229 i dio kč.br. 4225 u ukupnoj površini 32,04ha.

Površina gospodarske zone planirana je s obzirom na kriterij PPOBŽ prema kojem je max. površina za gospodarsku namjenu 35m2 po ukupnom broju stanovnika u Općini. Ukupni planirani broj stanovnika za općinu Čepin je 13950 pa je tako gospodarsku namjenu moguće planirati na max. 48,83ha, od ove površine oduzeto je 9,36ha koliko je površina postojeće uljare te prema tome max. moguća površina za zonu iznosi 39,47ha.

Građevinsko područje sportsko-rekreacijske zone Ribnjak

Građevinsko područje sportsko-rekreacijske zone Ribnjak nalazi se u jugoistočnom dijelu Općine na kč.br. 4814, 4818 i dijelu kč.br. 4817 ukupne površine 5,10ha.

Građevinska područja groblja

Čepin

Građevinsko područje pravoslavnog groblja naselja Čepin planirano je na k.č.br. 4264 i zauzima površinu 2,07 ha.

Čokadinci

Građevinsko područje groblja naselja Čokadinci planirano je na k.č.br. 40 i zauzima površinu 1,51ha.

Livana

Građevinsko područje groblja naselja Livana planirano je na k.č.br. 4677 i zauzima površinu 0,77 ha.

3.2.1.3. Poljoprivredne površine

Poljoprivredne površine, kao vrijedan prirodni resurs, zauzimaju i najveći dio ukupnog prostora općine Čepin (79,1%), te je stoga opravdana potreba za racionalno i ekonomično korištenje takvog prirodnog resursa. Međutim, nije sve poljoprivredno zemljište jednako vrijedno i pogodno za obradu. Zbog toga je potrebno, na temelju pedoloških osobina tala, te drugih kriterija (stjenovitost, nagib, dreniranost, skeletost, i dr.), izvršiti valorizaciju, odnosno vrednovanje pogodnosti poljoprivrednog zemljišta za određenu namjenu, a što je učinjeno u okviru Namjenske pedološke karte Republike Hrvatske 1:300.000.[2]

Na temelju navedenog načina utvrđivanja pogodnosti tala, te na temelju Pravilnika o sadržaju prostornih planova,[3] izvršena je procjena pogodnosti tala za potrebe Prostornog plana uređenja Općine, te se može konstatirati da se na području općine Čepin nalaze tla pogodna za poljoprivredno korištenje sljedećih kategorija:

[2] Agronomski fakultet Sveučilišta u Zagrebu, Zavod za pedologiju-Namjenska pedološka karta 1:300.000, Zagreb, 1996.
[3] Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata Prostornih planova (NN, 106/98.)

- osobito vrijedno obradivo tlo,
- vrijedno obradivo tlo,
- ostala obradiva tla.

Navedene kategorije i granice prostiranja svake od navedenih kategorija poljoprivrednog zemljišta, prikazane su na grafičkom prikazu "Korištenje i namjena površina".

Ucrtavanjem svake od navedenih kategorija tala, te izmjerom ucrtanih površina pomoću računara, utvrđeno je da se na području općine Čepin osobito vrijedno obradivo tlo rasprostire na 839,09 ha, a vrijedno obradivo tlo na površini od 8.047,39 ha. To znači da općina Čepin raspolaže vrlo vrijednim obradivim zemljištem (8,75% osobito vrijedno, 83,95% vrijedno obradivo tlo).

Osobito vrijedno obradivo tlo rasprostire se u neposrednom okruženju naselja, oko Čepina, Čepinskih Martinaca, Beketinaca (oko naselja, te nešto južnije od naselja do granice Općine), Čokadinaca i sjeverno od nje.

Vrijedno obradivo tlo je najrasprostranjenije poljoprivredno zemljište na području općine Čepin, koje je zastupljeno na cijelom području Općine.

Ostala obradiva tla su manjim površinama zastupljena u zapadnom i jugozapadnom dijelu Općine.

U cilju zaštite poljoprivrednog zemljišta, najoptimalnija mjera zaštite tla je njegovo korištenje u skladu s izvršenom valorizacijom, odnosno u skladu s utvrđenim pogodnostima tla za pojedinu namjenu.

Budući da je općina Čepin područje gdje prevladava poljoprivredno zemljište visoke kvalitete, to se još više ističe potreba racionalnog korištenja ovog vrijednog prirodnog resursa, za osnovnu namjenu-poljoprivredu. Stoga treba na najmanju moguću mjeru smanjiti korištenje kvalitetnog poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe (širenje naselja, gospodarstvo, izgradnja infrastrukture), kroz usklađivanje interesa svih korisnika u prostoru. U tom smislu je potrebno očuvati velike, cjelovite površine s najkvalitetnijim poljoprivrednim zemljištem za trajnu namjenu, za poljoprivredu. Na taj način će biti lakše privesti zemljište kompletnom vodnogospodarskom uređenju, kao mjeri u cilju očuvanja i zaštite zemljišta za njegovu osnovnu namjenu.

U cilju zaštite tla potrebno je djelovanje u pravcu proizvodnje hrane i drugih poljoprivrednih kultura, kroz racionalizaciju korištenja kemijskih sredstava za povećanje poljoprivrednih prinosa. U tom smislu potrebno je djelovati na razvijanju ekološke poljoprivrede, kroz proizvodnju zdrave hrane, za što općina Čepin ima najvažniji uvjet-vrijedno poljoprivredno zemljište, relativno dobre očuvanosti tla.

3.2.1.4. Šumske površine

Šume su specifično prirodno bogatstvo koje danas sve više zahtijeva posebne uvjete očuvanja, zaštite i razvoja.

Na prostoru Općine zastupljene su gospodarske šume kojima gospodare Hrvatske šume, te ostale šume i šumske površine u individualnom vlasništvu. U strukturi šuma koje su pod upravom Hrvatskih šuma, gospodarske šume, jedina su kategorija šuma koja se pojavljuje a njihov je udjel u ukupnim šumskim površinama ("Hrvatskih šuma") 100%. Šume posebne

namjene, kao i zaštitne šume od erozije, vjetra, klizišta te rekreacijske na prostoru Općine nisu prisutne.

Šume općine Čepin nalaze se na području gospodarske jedinice Osječke nizinske šume. Šumama gospodari: šumarija Osijek. To su uglavnom prirodne mješovite šume hrasta lužnjaka, jasena i graba te dijelom kulture euroameričkih topola. Šumama se gospodari po principu jednodobnih šuma, gdje se do postizavanja pune zrelosti (ophodnje) jednom u 10 godina vrši proreda, a po postizanju ophodnje vrši se oplodna sječa uz prethodno osiguranje kvalitetnog pomlatka.

Za gospodarsku jedinicu je izrađena osnova gospodarenja s trajanjem od 10 godina, nakon čega se izrađuje nova: Osnovom gospodarenja određuje se količina drvne zalihe (etat) koja se treba posjeći u toku trajanja šumskogospodarske osnove, zatim se propisuju šumsko uzgojni radovi jednostavne i proširene biološke reprodukcije šuma. Stoga se šume i šumsko zemljište općine Čepin moraju koristiti prema (izrađenim) šumskim osnovama te osobito Zakonom o šumama.

Osnovni ciljevi gospodarenja ovim šumama su: osiguranje postojanosti ekosustava, održavanje i poboljšanje općekorisnih funkcija šuma, napredno i potrajno gospodarenje te korištenje šuma i šumskih zemljišta na način i u takvoj mjeri da se održava njihova biološka raznolikost, produktivnost, sposobnost obnavljanja, vitalnost i potencijal.

U gospodarenju šumama nužno je u ovisnosti o obujmu sječe, obavljati obnovu šuma pošumljavanjem, osobito kod onih sječa kod kojih nije osigurana prirodna obnova šuma, te provesti mjere uzgoja i zaštite (čišćenje i prorjeđivanje). Dugoročni plan unapređenja stanja šuma u sebi uključuje uzgoj mješovitih sastojina koje su otpornije na kalamite izazvane abiotskim ili biotskim faktorima. Uz ove mjere nužna je izgradnja šumskih prometnica kako bi svaki dio šume u svim uvjetima bio dostupan, odnosno treba povećati otvorenost šuma.

Racionalnim gospodarenjem prostora mora se ograničiti smanjenje šumskih površina kao i zahvati kojima se narušavaju prirodni uvjeti u staništima. Ne smije se dozvoliti širenje poljoprivrednih površina na račun šumskih, dapače nužno je pošumljavanje svog zemljišta koje nije pogodno za druge namjene.

Šumama i šumskim zemljištima u privatnom vlasništvu treba gospodariti na način koji je sukladan gospodarenju šumama u vlasništvu Države.

U svim studijama i elaboratima o utjecaju građevina na okoliš posebnu pozornost treba posvetiti mogućem negativnom utjecaju na šume i šumsko zemljište te u istima predvidjeti potrebne mjere za smanjenje ili eliminiranje tih utjecaja.

Kod hidromelioracijskih zahvata kojima se korigira vodozračni režim obvezno treba šumama i šumskom zemljištu osigurati bolje ili barem nepromjenjene uvjete.

Zaštita šuma treba obuhvatiti praćenje zdravstvenog stanja, kretanje nivoa podzemnih voda, preventivne mjere zaštite od požara te represivne mjere poput avio zaprašivanja ako nisu nekim drugim razlozima zabranjeni.

3.3. NASELJA

Na području Općine trenutno se nalazi 5 naselja Beketinci, Čepin, Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana.

Blizina županijskoga centra, povoljan prometni položaj uz visok nivo opremljenosti komunalnom infrastrukturom i dalje će poticajno utjecati na razvoj naselja i Općine u cjelini.

Formiranjem gospodarske zone kod Čepina osnažiti će se radna funkcija, do sada zastupljena uglavnom u primarnom sektoru.

Obzirom na blizinu grada, i sadašnje stanje opremljenosti, ne očekuje se bitno jačanje funkcija društvene infrastrukture.

3.4. PRIKAZ GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

3.4.1. Gospodarske djelatnosti

3.4.1.1. Proizvodne i uslužne djelatnosti

Temeljno opredjeljenje u razvoju gospodarskog sustava Županije je optimalno korištenje komparativnih prednosti pojedinih područja i odgovarajuća disperzija gospodarskih sadržaja uz neophodnu izgradnju infrastrukture.

U skladu s potencijalima i ciljevima razvitka Općine, Prostornim planom se stvaraju preduvjeti za razvoj primarne poljoprivredne proizvodnje i šumarstva te prostorni uvjeti za lociranje proizvodnih i uslužnih djelatnosti.

Osim zaštite poljoprivrednog zemljišta, na njemu se omogućava, pod određenim uvjetima gradnja gospodarskih sadržaja isključivo u funkciji poljoprivredne proizvodnje. Omogućava se izgradnja građevina za obavljanje intenzivne ratarske i stočarske proizvodnje:

- tovilišta stoke (farme): gospodarska, svinjogojska, peradarska, krznaša i sl.,
- građevine za osnovnu doradu ili preradu za potrebe poljoprivredne proizvodnje koja se obavlja u okviru gospodarskog kompleksa (klaonica, hladnjača, mješaonica stočne hrane i sl.),
- građevine za sklanjanje vozila i oruđa, te njihovo održavanje,
- ostale pomoćne građevine u funkciji poljoprivredne proizvodnje.

U okviru poljoprivrednog gospodarskog kompleksa se omogućava izgradnja građevina za stanovanje vlasnika ili radnika, te građevine u funkciji seoskog turizma.

U skladu s očuvanjem i racionalnim gospodarenjem, u šumama i na šumskom zemljištu, omogućava se izgradnja sadržaja i građevina športa i rekreacije ako su u funkciji korištenja prirodnih resursa (trim staze, vodeni športovi, konjički športovi, lov, ribolov i sl.).

U naseljima se omogućava izgradnja manjih poslovnih građevina za tihe i čiste djelatnosti:

a) trgovine maloprodaje i veleprodaje, osim prodaje građevinskog materijala,
b) uslužne zanatske djelatnosti (krojačka, frizerska, postolarska, fotografska, popravak kućanskih aparata, popravak elektronskih uređaja i sl.),
c) ugostiteljstvo sa smještajnim kapacitetima osim tipova noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub,
d) liječničke ordinacije i ljekarne,
e) poljoprivredne ljekarne i
f) uredi,

koji se mogu graditi na česticama u okviru stambenih građevina, na zasebnim česticama ili se može namijeniti dio stambene građevine.

Pod posebnim uvjetima omogućava se i izgradnja poslovnih građevina koje mogu imati nepovoljan utjecaj na okolne građevine:

a) sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila,
b) benzinske postaje,
c) sve vrste radionica za obradu drveta i metala,
d) praonice vozila,
e) ugostiteljstvo tipova noćni bar, noćni klub, disko klub i disko bar.

U građevinskim područjima naselja, ali u okviru posebnih gospodarskih zona, omogućava se izgradnja:

a) industrije i drugih proizvodnih djelatnosti,
b) skladišta, diskonta i sl.,
c) komunalnih građevina i uređaja,
d) stanica za tehnički pregled vozila,
e) benzinskih postaja,
f) drugih sadržaja koji upotpunjuju sadržaj gospodarskih zona (uredski i drugi poslovni prostori, ugostiteljstvo i sl.).

na osnovi prostornih mogućnosti koje se osiguravaju ovim Planom, može se razvijati heterogena struktura gospodarstva.

3.4.1.2. Turizam

Prostor općine Čepin kao dio kontinentalnog turističkog prostora Osječko-baranjske županije i Republike Hrvatske, mogao bi u budućem gospodarskom razvoju zabilježiti značajniji razvoj turizma u odnosu na dosadašnji. Tome u prilog ide i činjenica da se kroz strateške dokumente razvoja turizma[4] i prostornog uređenja[5] na razini Države, zalaže za ravnomjerniji turistički razvitak svih turističkih potencijala, kroz aktivniji pristup kontinentalnom turizmu i turističkom prostoru, na razini Države i Županije.

Bogatstvo i raznolikost resursa, kao i njihova dobra očuvanost, uz njegovanje autohtonih osobitosti svakog turističkog prostora, te jače povezivanje turizma s ukupnim gospodarskim razvojem, osnove su planiranog razvoja kontinentalnog turizma na području Županije[6], a time i općine Čepin. Ukupan prostor Županije je vrlo vrijedan turistički resurs, koji do sada nije bio adekvatno valoriziran. Stoga su njegovi potencijali mnogo veći, raznovrsniji, ali i dobro očuvani.[5]

Na osnovu prethodno navedenih polazišta, budući turistički razvoj općine Čepin bazirat će se na valorizaciji prirodnih resursa Općine, a koje čine pretežito nizinski, agrarni i prirodni vegetacijski prostor, manje površine šuma s relativno očuvanim ekološkim sustavom biljnog svijeta, te fonda divljači. Međutim, treba istaknuti i ruralni karakter ukupnog prostora Općine, koji je i u Strategiji prostornog i turističkog razvoja Države posebno izdvojen, te istaknut kao prioritet u oživljavanju ukupnog gospodarskog razvoja, kroz očuvanje seoskog gospodarstva i njegovo uključenje u turistički razvoj, kroz različite oblike kontinentalnog turizma.

Općina Čepin je s obzirom na prometne pravce, kako postojeće tako i planirane, već u određenoj mjeri valorizirala te pogodnosti, razvijajući smještajne kapacitete za tranzitne

[4] Razvojna strategija hrvatskog turizma (NN 113/93.)
[5] Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i stanovanja-Strategija prostornog uređenja RH, 1997.
[6] Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije-Prostorni plan Osječko-baranjske županije, Osijek 2002.

turiste, a i u buduće je potrebno pratiti potrebe tranzitnih turista, te ih ponuditi kroz različite vrste kapaciteta i sadržaja.

Budući turistički razvoj općine Čepin ne može se planirati neovisno o turističkim potencijalima u neposrednom okruženju. Općina Čepin je smještena jugozapadno od grada Osijeka, koji je ujedno i kompleksni turistički potencijal sa svim potrebnim sadržajima (prirodnim, izgrađenim, infrastrukturnim, smještajnim, ugostiteljskim, kulturnim, uslužnim, servisnim i drugim). U okruženju takvog lokaliteta, općina Čepin, može razvijati one sadržaje koji nedostaju području grada Osijeka, a vezani su za različite, selektivne oblike kontinentalnog turizma, na bazi valorizacije prirodnog i ruralnog potencijala prostora Općine.

Osim navedenih potencijala prostora, na području općine Čepin postoje mogućnosti uključivanja kulturno-povijesnih sadržaja u turizam, budući da su ovakvi elementi sve značajniji segment turističke ponude, što je u skladu i sa Strategijom turističkog i prostornog uređenja Države.

Kao dio područja Osječko-baranjske županije, općina Čepin je ujedno i dio kontinentalnog turističkog prostora Županije, a Prostornim planom Županije[5] se ukazuje na odgovorno i racionalno upravljanje tim prostorom, kroz razvitak specifičnih oblika turističke ponude. Naglašena je i potreba pravilnog korištenja atraktivnosti prostora, osobito prirodne i kulturne baštine, te naglašavanje ekoloških vrijednosti prostora, te mogućnosti razvoja turizma u ruralnim područjima, kao i gospodarska sprega turizma i poljoprivrede, te povezanost i integracija turizma i kulture.

U okviru Prostornog plana Osječko-baranjske županije, izdvojene su zone i prostori za turističku namjenu, s aspekta korištenja i namjene prostora, koji su od važnosti za Županiju. Međutim, na području općine Čepin nema tako definiranih turističkih područja županijskog značaja. To međutim, ne znači da na prostoru općine Čepin nema značajnih ni atraktivnih turističkih područja lokalnog, općinskog značenja. Takav lokalitet je područje "Čepinskih Zidina", odnosno područje jezera nedaleko lokaliteta Zidine, a koje bi u buduće postalo ribolovno-rekreacijski centar "Čepin", te izletničko područje za stanovništvo naselja Čepin, Općine pa i područja susjednih općina. Postojeće, uređeno i poribljeno jezero bi se u planiranom razdoblju, u skladu s planiranom namjenom (ribolovnom, rekreacijskom, izletničkom) proširilo, te nadopunilo potrebnim sadržajima. U tom smislu je planirano proširenje jezera, odnosno iskop novog ribnjaka koji bi se spojio s postojećim jezerom, te bi se na taj način dobila vodena površina od cca 4 ha. Okolina jezera bi se planski uređivala, ozelenjavanjem i pošumljavanjem, te uređenjem prilaznog puta, parkirališta kao i staza do jezera i ostalih sadržaja prilagođenih za kretanje osoba u invalidskim kolicima.

Vodena površina, jezera bi se koristila za sportski ribolov i ribolovni turizam, s mogućnošću održavanja različitih natjecanja ribolovaca (od lokalne do svjetske razine), te bi za te potrebe ribolovna staza oko jezera iznosila preko 1.000 m.

Od ostalih pratećih sadržaja, a za potrebe različitih kategorija korisnika, uredile bi se nadstrešnice, bungalovi, ribolovni dom, te sportski sadržaji (igralište za mali nogomet, odbojkaško igralište, te dječje igralište), kao i biciklistička staza do jezera.

Ovako planirani lokalitet nalazi se i u neposrednoj blizini lovišta, te lokaliteta Zidine (zaštićenog objekta kulture), te područja koje je na granici sa susjednom općinom Antunovac, te je ujedno i vrijedno područje prirodnog krajobraza, što ovakav lokalitet čini privlačnim za različite kategorije posjetitelja.

U neposrednoj blizini naselja Čepin, 500 m zračne linije, jugoistočno od centra naselja, na površini od 5,68 ha konjogojska udruga "Čepin" planira izgradnju lokaliteta namijenjenog konjičkom sportu za potrebe različitih skupina korisnika. U planu je stoga izgradnja vrlo različitih sadržaja, kao što je hipodrom, poligon za utakmice dvoprega, kako bi se nastavila

tradicija održavanja KUP-a Hrvatske u vožnji dvopregom ("Bijelo biserje u Čepinu"), ali i školu jahanja, te organiziranje terapijskog jahanja za djecu s posebnim potrebama. Također se planira i otvaranje selekcijskog centra, kao i prostor za izložbe konja, ali i sajmište koje bi doprinijelo unapređenju i razvoju i poljoprivrede i stočarstva na ovom području.

U južnom dijelu općine Čepin, na lokaciji Pomoćin (na putu za Vladislavce), na lokaciji bivšeg dvorca, u okruženju šume, planira se uređenje Sportsko-rekreacijskog sadržaja (golf?).

Navedeni lokaliteti nalaze se izvan građevinskih područja naselja, dok bi se u okviru granice građevinskog područja naselja Čepin razvijali smještajni i ugostiteljsko-turistički sadržaji u okviru postojeća dva motela, kako za potrebe tranzitnih turista, tako i za potrebe domaćeg stanovništva.

Budući da je općina Čepin ruralno područje, to je u cilju oživljavanja ruralnog područja potrebno poticati i razvitak turizma u okviru seoskih gospodarstava, kao dopunske djelatnosti, kroz ponudu svojih poljoprivrednih proizvoda turistima, ali i poticanje proizvodnje ekološki proizvedene zdrave hrane, odnosno razvitka ekološke poljoprivrede.

Kao mogući oblik razvoja turizma, na području općine Čepin, postoji mogućnost razvijanja lovnog turizma, ali koji treba razvijati planski te kroz očuvanje i zaštitu lovišta i fonda divljači.

3.4.1.3. Eksploatacija mineralnih sirovina

Prostornim planom Općine nije predviđena eksploatacija mineralnih sirovina s područja Općine. Otvaranje istražnih polja (a potom i eksploatacijskih) moguće je prema odredbama iz PPŽ Osječko-baranjske.

3.4.2. Društvene djelatnosti

Mreža objekata i funkcija društvenih djelatnosti planirana je na osnovi navedenog stanja u Općini i time definiranih ciljeva za razvoj društvene infrastrukture ujedno uvažavajući stvarne mogućnosti razvoja općine u tom segmentu.

Mreža sadržaja društvenih djelatnosti usklađuje se s mrežom središnjih naselja čime se stvaraju preduvjeti za podizanje standarda i kvalitete života stanovništva na području Županije.

Sukladno postavljenim ciljevima razvitka naselja ovim Planom kao i PPOBŽ utvrđena je minimalna zastupljenost pojedinih središnjih funkcija po kategorijama središnjih naselja.

Tablica br. 32.

PLAN DRUŠTVENIH DJELATNOSTI PREMA KATEGORIJAMA SREDIŠNJIH NASELJA

DRUŠTVENE DJELATNOSTI	**KATEGORIJE SREDIŠNJIH NASELJA**	
	Manje regionalno (manje razvojno) središte slabije razvijenosti (Čepin)	**Lokalno (poticajno) razvojno središte 24 naselja veličine od 1.000-2.000 st. (Ovčara)**
Uprava, sudstvo	- ispostave organa državne uprave - županijska izvršna tijela - grad./općinska izvršna tijela	- mjesni odbor

Školstvo	- srednje škole - osnovne škole	- osnovna škola
Kultura	- kinematograf - radio - knjižnice	- dom kulture
Zdravstvo	- Dom zdravlja - ljekarna - veterinarska ambulanta	- zdravstvena stanica - ljekarna - veterinarska ambulanta
Socijalna skrb	- Podružnica centra za socijalnu skrb - dječji vrtići i jaslice - Dom za djecu - Dom za odrasle	
Ostalo	- financijsko posredovanje - pošta	

Izvor podataka: Prostorni plan Osječko-baranjske županije (ZPO 2003.)

Ovim prostornim planom preuzima se mreža društvenih djelatnosti određena u PPOBŽ i ne dopunjava se dodatnim sadržajima.

3.5. ŠPORT I REKREACIJA

Planirana mreža športskih objekata i objekata fizičke kulture proizašla je na osnovu izračunatih potreba za športskim objektima, na temelju demografske procjene stanovništva, odnosno određenih dobnih skupina stanovništva, te koeficijenata zadanih Pravilnikom o prostornim standardima, normativima, te urbanističko-tehničkim uvjetima za planiranje mreže športskih objekata (NN br. 38/91.).

Na osnovu prethodno opisane metodologije, za područje općine Čepin izračunate su potrebe za športskim objektima, prema vrstama objekata za plansko razdoblju do 2015. godine. Na taj način je utvrđena potreba za ukupno 68 jedinica športskih objekata, a prema vrstama određenim Pravilnikom. Ukupan broj potrebnih športskih objekata 2015. godine potrebno je umanjiti za postojeće športske sadržaje, te njihova razlika čini stvarne potrebe za objektima fizičke kulture do 2015. godine.

Proračunate potrebe športsko-rekreacijskih sadržaja prikazane su u sljedećoj tablici.

Tablica br. 33

VRSTA OBJEKTA	POSTOJEĆI OBJEKTI		BROJ JEDINICA	
	Broj objekata	Broj jedinica	Ukupna potreba do 2015. god.	Razlika do ukupnih potreba 2015. god.
Dvorane	2	2	7	5
Zatvoreni bazeni	-	-	-	-
Otvoreni bazeni	-	-	-	-
Zračne streljane	-	-	7	7
Ostale streljane	-	-	-	-
Kuglane	-	-	2	2
Klizališta	-	-	8	8

Ostali zatvoreni sadržaji	-	-	-	-
Atletika	-	-	-	-
Nogomet	5	5	3	+
Mali športovi	6	8,8	26	17,2
Tenis	-	-	7	7
Boćanje	2	2	4	2
Ostali otvoreni sadržaji	-	-	4	4
Skijanje	-	-	-	-
UKUPNO:	15	17,8	68	52,20

DVORANSKOM JEDINICOM smatra se dvorana veličine 15x27 m koja raspolaže s odgovarajućim prostorom za uskladištenjem opreme, dvije svlačionice kapaciteta 30 korisnika s WC-om i praonicom koje se mogu koristiti iz obje svlačionice.

Tjedni prosječni kapacitet dvoranske jedinice je 1.500 sati-korisnika, računajući na dvoransku jedinicu izgrađenu uz organizaciju odgoja i obrazovanja.

BAZENSKOM JEDINICOM smatra se bazen veličine 16 2/3 x25 m koji raspolaže s odgovarajućim pratećim prostorom i s najmanje dvije garderobe koje mogu primiti ukupno 400 kupača.

Tjedni prosječni kapacitet bazenske jedinice kod zatvorenih bazena je 11.800 sat-korisnika, a kod otvorenih bazena 9.800 sati-korisnika.

IGRALIŠNOM JEDINICOM (nogomet, hokej na travi, ragbi i slično, mali nogomet, rukomet, košarka, odbojka) smatra se igralište normalne veličine koje raspolaže s najmanje dvije svlačionice s WC-om i praonicom.

Igrališta za mali nogomet, rukomet, košarku i odbojku imaju sljedeće kapacitete jedinica:

mali nogomet 2,0 jedinice

rukomet 1,4 jedinice

košarka 1,0 jedinica

odbojka 1,2 jedinice

Tjedni prosječni kapacitet igrališta za nogomet, hokej na travi, ragbi i sl. je 470 sati-korisnika, a igrališne jedinice malog nogometa, rukometa, košarke i odbojke 450 sati-korisnika.

IGRALIŠNOM JEDINICOM ZA TENIS smatra se normalno tenisko igralište koje raspolaže svlačionicama s WC-om i praonicama za najmanje 5 korisnika, pri čemu uvijek moraju postojati najmanje dvije svlačionice. Kod 4-8 igrališta kapacitet svlačionica može biti do 20% manji, a kod 9 i više igrališta do 25% manji.

BOĆALIŠNOM JEDINICOM smatra se normalna joga za boćanje koja raspolaže sa svlačionicom za barem 10 korisnika.

Prosječni tjedni kapacitet iznosi 225 sati-korisnika.

JEDINICOM KUGLANE smatra se jedna kuglačka staza koja raspolaže svlačionicama s WC-om i praonicom za 8 korisnika, pri čemu uvijek moraju postojati dvije svlačionice. Kod 6 i više staznih kuglana kapacitet može biti manji za 25%.

Prosječni tjedni kapacitet jedne staze iznosi 220 sati-korisnika.

JEDINICOM STRELJANE smatra se jedno pucačko mjesto koje osim toga raspolaže s najmanje dva WC-a i praonicom i dvije svlačionice za 3 korisnika po mjestu. Kod streljane s 10 i više mjesta kapacitet svlačionica može biti manji za 25%.

Prosječni tjedni kapacitet pucačkog mjesta je kod zračne streljane 180 sati-korisnika, a kod ostalih streljana 80 sati-korisnika.

JEDINICOM KLIZALIŠTA smatra se klizište normalne veličine koje raspolaže s najmanje dvije svlačionice s WC-om i praonicom za korisnike kapaciteta svaka po 25 korisnika, te garderobom za rekreacijsko klizanje.

Prosječni tjedni kapacitet zatvorenog klizišta iznosi 1.800 sati-korisnika, a otvorenog 15.000 sati-korisnika.

JEDINICOM OSTALIH OTVORENIH I ZATVORENIH SADRŽAJA smatra se sadržaj normalnih veličina kojeg mogu istodobno koristiti po 10 korisnika i koji ima svlačionice i odgovarajuće sanitarije za najmanje 20 korisnika.

Prosječni tjedni kapacitet jedinica ostalih sadržaja objekata je 350 sati-korisnika, a kod zatvorenih 6.540 sati-korisnika.

JEDINICA ZA ATLETIKU sadrži kružnu atletsku stazu dužine 400 m sa 6 staza, na ravnom dijelu 7 staza, po jedno bacalište za koplje, kladivo, disk i kuglu, dva skakališta za skok u dalj i troskok, te po jedno skakalište za skok uvis i skok s motkom.

Osim toga jedinica za atletiku treba sadržavati dvije svlačionice s WC-om i praonicom, ukupnog kapaciteta 45 korisnika. Prosječni tjedni kapacitet je 2.000 sati-korisnika.

Iz tablice je vidljivo da su na području općine Čepin od sadržaja za sport i rekreaciju zastupljeni samo sportske dvorane pri osnovnim školama i nogometna igrališta, te igrališta za mali nogomet, rukomet i košarku pri osnovnim školama pa je potrebno u svrhu razvijanja i drugih sportova graditi sadržaje za ostale vrste sportova kako je to navedeno u tablici br. 33.

Osim navedenih planiranih sadržaja za stanovništvo starije od 7 godina, potrebno je osigurati u svim naseljima igrališta za djecu mlađu od 7 godina minimalne površine 40 m^2 u svim naseljima s obzirom na broj stanovnika u svakom pojedinom naselju.

3.6. KOMUNALNE DJELATNOSTI

Na temelju članka 19. stavka 1. Zakona o grobljima donešen je Pravilnik o grobljima kojim su pobliže uređeni normativi o prostornim i tehničkim uvjetima kod planiranja izgradnje groblja i pratećih građevina.

Prema navedenom Pravilniku groblja u naseljima u općini Čepin svrstavaju se u mala groblja (do 5 ha).

Članak 5. Pravilnika o grobljima dao je odrednice za potrebne površine kako grobnog mjesta tako i groblja u cjelini.

Prema postojećim standardima izvršena je analiza površina groblja u naseljima u Općini te je ustanovljeno da su površine groblja u odnosu na broj stanovnika kako postojeći tako i planirani za 2015. godinu uglavnom znatno veće od potrebnih te da će zadovoljiti potrebe navedenih naselja za dugi niz godina.

3.7. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA

3.7.1. Uvjeti razgraničenja prostora i osiguranje prostora za smještaj djelatnosti

Tablica br. 34.

Red. broj	OPĆINA ČEPIN	OZNAKA	UKUPNO ha	% OD POVRŠINE GRADA	ha/stan.
1.0.	**ZAŠTIĆENE CJELINE**				
1.1.	Zaštićena prirodna baština - Park oko dvorca u Čepinu*		2,32	0,02	0,00
1.2.	Zaštićena graditeljska baština - Arheološki lokalitet**		11,85	0,10	0,00
2.0.	**KRAJOBRAZ**				
2.1.	Područje vrijednog krajobraza**		1.448,02	12,01	0,10

Izvor podataka: * Prostorni plan Osječko-baranjske županije
** Zavod za prostorno planiranje (očitano s grafičkih priloga)

3.8. RAZVOJ INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

3.8.1. Prometni infrastrukturni sustav

3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet

Na području Općine križaju se dva značajna prometna koridora: podunavski i podravski.

U okviru podunavskog koridora nalazi se značajan paneuropski prometni koridor V grana c, koji povezuje prostor srednje Europe s južnim Jadranom i lukom Ploče. U okviru podravskog prometnog koridora položene su prometnice cestovnog i željezničkog prometa od značaja za povezivanje kontinentalnog dijela Hrvatske (Varaždin-Ilok). Križanje planiranih prometnica u okviru prethodno navedenih koridora planirano je upravo na području općine Čepin.

Cestovni promet

Planirana autocesta u koridoru Vc prolazi zapadno od naselja Čepin i Beketinci. U centralnom dijelu Općine planirana autocesta križa se s trasom planirane brze ceste (nova trasa državne ceste D2) koja naselje Čepin zaobilazi s južne strane.

Čvorište ove dvije prometnice planirano je kao spoj dva čvorišta tipa trube. Kako je dinamika izgradnje ova dva koridora različita, očekuje se da će se prvo izgraditi planirana autocesta, a planirano čvorište "Čepin" na njoj tipa truba privremeno će se spojiti na postojeću trasu sadašnje županijske ceste Ž4105 i u nastavku do trase zaobilaznice Čepina. U tom slučaju biti će potrebno i trasu dionice županijske ceste Ž4105 koja je u funkciji prilaza na autocestu prekategorizirati u državnu cestu.

Na trasi planirane brze ceste planirano je denivelirano čvorište u zoni deniveliranog prijelaza preko postojeće trase zaobilaznice Čepina (zapadna zaobilaznica Osijeka).

Prijelazi lokalnih veza preko navedenih trasa cesta visoke razine služnosti moraju biti denivelirani, a točan položaj definirat će se u fazi izrade projektne dokumentacije.

Na trasi državne ceste D7 do izgradnje planirane autoceste potrebno je urediti i rekonstruirati postojeću trasu u skladu s njenom kategorijom. Izgradnjom planirane autoceste postojeća državna cesta preuzela bi ulogu paralelne ceste.

Mrežu županijskih i lokalnih cesta potrebno je obnoviti i rekonstruirati u skladu s njihovom kategorijom, te očekivanim prometom na njihovim trasama. Prioritetne aktivnosti su prvenstveno asfaltiranje svih cesta koje su u mreži lokalnih cesta, kao i cesta-ulica u funkciji osiguranja pristupa izgrađenim zonama naselja.

Uređenje uličnih profila u naseljima, te izgradnju parkirališta uz sve sadržaje koji za to imaju potrebu, temeljni su ciljevi uređenja prometnog sustava unutar naselja Općine.

U okviru naselja Čepin potrebno je razvijati i javni autobusni prijevoz na način da se u skladu s mogućnostima poveća broj linija i stajališta u skladu s potrebama lokalnog stanovništva.

Željeznički promet

Trasu magistralne pomoćne željezničke pruge MP13 planira se obnoviti i rekonstruirati u skladu s njenom ulogom u željezničkom sustavu. Navedena željeznička pruga zajedno s planiranom autocestom u koridoru Vc čini tzv. "složeni" prometni koridor, čime se stvaraju uvjeti razvoja kombiniranog prometa, odnosno optimalnijih uvjeta transporta ljudi i dobara. Prioritet rekonstrukcije je zastario signalno-sigurnosni sustav željeznice, uz podizanje razine sigurnosti na svim prijelazima cesta i puteva preko željezničke pruge, te ispravljanje kritičnih dionica.

Na području Općine planira se korekcija postojećih horizontalnih radijusa željezničke pruge te korekcije lokacije stajališta Čepin.

U daljnjoj budućnosti predviđa se kao mogućnost i izgradnja drugog kolosjeka, i to samo u slučaju ako dođe do odgovarajućeg porasta prometa.

U planu je predviđen i koridor za izgradnju industrijskog kolosjeka za Tvornicu ulja u Čepinu, temeljem planiranih rješenja iz Županijskog prostornog plana. Planirani industrijski kolosjek pružao bi se od rasporedne stanice Osijek do Tvornice ulja Čepin pri tome maksimalno koristeći postojeće dionice željezničke pruge Osijek-Đakovo. Trasa industrijskog kolodvora je u Plan unešena temeljem izrađenog Idejnog rješenja.

Zračni promet

Temeljem smjernica iz Prostornog plana županije u zoni V. Branjevine zadržana je lokacija poljoprivrednog letjelišta.

3.8.1.2. Poštanski promet

Planovi razvoja poštanske djelatnosti na temelju pokazatelja s pojedinih područja te na temelju financijskih mogućnosti ulaze u sastav planova HP-Zagreb.

U narednom planskom razdoblju planira se otvoriti još jedan PU u naselju Čepin, dok će se u postojećem PU Čepin zbog ugradnje suvremene opreme planirani razvoj poštanske djelatnosti svesti na proširenje asortimana usluga, te u skladu s potrebama investicijsko održavanje poslovnog prostora.

Planirani razvoj može eventualno obuhvatiti i uređenje enterijera ispred postojeće PU radi boljeg i lakšeg pristupa, dakle uređenje pločnika i određenog broja parkirališnih mjesta za potrebe dostave, zaposlenih u PU i korisnika.

3.8.1.3. Telekomunikacije

Nepokretna mreža

Plan razvoja telekomunikacijske mreže na području općine Čepin obuhvaća nastavak već započetog razvoja, koji obuhvaća sljedeće:

- izgradnja pristupnog/spojnog telekomunikacijskog voda do naselja Brođanci,
- dogradnja već izgrađenih mjesnih mreža u naseljima Općine u skladu s povećanjem broja korisnika i suvremenom tehnologijom u telekomunikacijama,
- dogradnja kapaciteta UPS-ova.

U narednom periodu razvoj telekomunikacija na području Općine bit će usklađen sa zahtjevima tržišta. Uz osnovne usluge HT nudi i razvoj niz dodatnih usluga u nepokretnoj telefonskoj mreži te pruža IQ usluge-usluge inteligentne mreže koja je nadogradnja osnovne telefonske mreže. Intenzivan je i razvoj ISDN i ADSL pristupa koji korisnicima omogućuje brže uspostavljanje veze, veću pouzdanost te veće brzine prijenosa. Mogući novi koncesionari graditi će mjesne mreže (ili vodove) i pružati usluge u skladu s interesom korisnika.

Pokretna mreža

"T-Mobile Hrvatska" d.o.o. i "VIPnet" d.o.o. izgrađuju i upravljaju telekomunikacijskom mrežom u sustavu globalne pokretne mreže-GSM. U razvoju postojećih javnih sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža prema planiranom povećanju broja korisnika i uvođenje novih usluga. Novi operatori graditi će mreže i pružati asortiman usluga u skladu s interesom korisnika i Odredbama za provođenje iz ovog Plana.

Kako bi se omogućilo kvalitetno pokrivanje signalom područja obuhvata Plana uređenja, uz osiguranje dovoljnog kapaciteta i raspoloživosti usluga koje će se temeljiti na postojećim i novim mrežama i sustavima pokretnih komunikacija, potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje baznih (osnovnih) postaja. U ovom planskom razdoblju se planira jedna bazna (osnovna) postaja-GSM izvan granica građevinskih područja i to: sjeverno od naselja Čepinski Martinci, tj. jedna u naselju Beketinci.

Planira se uvođenje novih mreža i sustava pokretnih komunikacija sljedeće generacije (UMTS i sustavi sljedećih generacija).

Pri izgradnji novih baznih (osnovnih) postaja za sustave sljedećih generacija i novih operatora koje nisu prikazane na kartografskom prikazu vlasnici pojedinih mreža moraju biti u skladu s Odredbama ovoga Plana, te moraju uskladiti izgradnju radi zajedničkog korištenja samostojećih antenskih stupova baznih (osnovnih) postaja zbog racionalnog korištenja prostora, ili graditi bez samostojećih antenskih stupova, te voditi računa o zaštiti okoliša prvenstveno zbog sigurnosti i zdravlja okolnog stanovništva.

RTV sustav veza

Zbog ranije izgrađenih objekata RTV sustava veza u blizini granice Općine, koji pokrivaju cijeli prostor općine Čepin u sljedećem planskom razdoblju se ne planiraju graditi novi.

3.8.2. Energetski sustav

3.8.2.1. Cijevni transport plina

Nafta

U sljedećem planskom razdoblju ne planiraju se istraživanja ugljikovodika, te nisu planirani cijevni sustavi kojima bi se transportirali proizvedeni ugljikovodici s novih nalazišta.

Plin

Premda se u sljedećem planskom razdoblju na području općine Čepin ne planiraju istraživanja i proizvodnja ugljikovodika planira se izgradnja cjevovoda za transport plina, i to:

- magistralni plinovod od postojeće MRS-Osijek do planirane MRS-Vladislavci.

Ovaj plinovod samo prolazi dijelom područja Općine i nema izravni utjecaj na plinoopskrbu i priključenje naselja. Tek izgradnjom MRS-Vladislavci, koja će biti još jedna napojna točka u širem okruženju, a omogućiti će naseljima Općine znatno veću sigurnost i konstantnu opskrbu prirodnim plinom.

Plinoopskrba

Plan razvoja distribucijskog plinoopskrbnog sustava na području općine Čepin obuhvaća dogradnju postojeće srednjetlačne distribucijske mreže u skladu s porastom potreba, te izgradnju građevina za još jednu napojnu točku.

Osnova razvoja distribucijske plinovodne mreže će i u buduće biti glavni distribucijski plinovodi kojima se plin doprema iz MRS-Osijek i Bizovac do pojedinih naselja i na glavnim opskrbnim pravcima u naseljima, a grade se u koridoru prometnice (ili uz koridor). Tlak plina u glavnom distribucijskom plinovodu iznosi 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara) pretlaka.

Druga osnova razvoja distribucijskog plinoopskrbnog sustava je izgradnja građevina za dodatnu napojnu točku i to su:

- međumjesni plinovod,
- redukcijska stanica (RS) Beketinci.

Međumjesni plinovod s tlakom plina do 1,2 MPa (12,0 bara) izgraditi će se od MRS-Vladislavci do RS-Beketinci.

RS-Beketinci će predstavljati lokalnu točku napajanja za okolna naselja. U ovoj redukcijskoj stanici snižavati će se tlak plina na 0,3 MPa (3,0 bara). Od RS-Beketinci izgraditi će se glavni distribucijski plinovodi, s tlakom plina 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara), kojima će se prirodni plin dovoditi do nepriključenih naselja Općine i na glavnim opskrbnim pravcima u naseljima.

Mjesne plinovodne mreže naselja Općine dograđivati će se produljenjem postojećih plinovoda ili izgradnjom novih u zelenom pojasu ulica jednostrano ili dvostrano što ovisi o izgrađenosti ulica, širine ulica i interesa potrošača. U ostalim naseljima treba izgraditi nove mreže na istim principima. Tlak plina u mjesnoj plinovodnoj mreži također je 0,1-0,3 MPa (1,0-3,0 bara), te će svaki potrošač (kućanstvo, javni sadržaji ili gospodarstvo) morati postaviti kućnu mjernu redukcijsku stanicu radi snižavanja tlaka plina na uporabnu visinu i mjerenja potrošnje.

3.8.2.2. Elektroenergetika

Planirana elektroenergetska mreža na području općine Čepin obuhvaćat će građevine prijenosa i distribucije električne energije, dok proizvodnja na području Općine nije predviđena Strategijom i Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske, a time niti Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Prijenos električne energije

Planom razvoja elektroenergetske mreže na području Općine predviđa se dogradnja prijenosne mreže na području Općine, a planira se izgradnja sljedećih građevina za koje je potrebno osigurati prostor:

- DV 2x400 kV Ernestinovo-Međurić,
- DV 2x400 kV Ernestinovo-Pécs, dionica: Ernestinovo-državna granica s Republikom Mađarskom,
- TS 110/x kV Čepin,
- DV 2x110 kV Čepin, priključak na DV 2x110 kV Ernestinovo-Našice.

Distribucija električne energije

Plan razvoja distribucijske mreže obuhvaća izgradnju, dogradnju i rekonstrukcije na 10(20) kV i 0,4 kV distribucijskim naponskim razinama, te će pratiti proces urbanizacije i potrebe gospodarstva. Uz razvoj distribucijske mreže razvijati će se i mreža javne rasvjete u svim ulicama naselja općine Čepin u kojima još nije izgrađena.

Planom se određuje da se 10(20) kV dalekovodi unutar građevinskog područja i u kontaktnim zonama s građevinskim područjem, izgrađuju podzemnim dalekovodima u koridorima prometnica gdje god je to moguće. Izgradnjom podzemnih dalekovoda u infrastrukturnim koridorima omogućava se racionalnije i efikasnije korištenje građevinskog zemljišta, što je prioritetna smjernica Strategije i Programa prostornog uređenja Republike Hrvatske. Osim toga, time će se dobiti na sigurnosti i kvaliteti opskrbe električnom energijom i smanjiti troškovi održavanja.

Plan razvoja distribucijske mreže na 10(20) kV naponskoj razini obuhvaća izgradnju, dogradnju i rekonstrukcije, što obuhvaća sljedeće:

- izgradnja kabelskih dalekovoda 10(20) kV za napajanje i međusobnog povezivanja postojećih i planiranih trafostanica unutar građevinskih područja,
- demontiranje postojećih nadzemnih 10(20) kV dalekovoda unutar građevinskih područja i kontaktnih zona s građevinskim područjima,
- zamjena pojedinih transformatora s transformatorima veće instalirane snage u skladu sa stvarnim potrebama,

- izgradnja novih trafostanica TS 10(20)/0,4 kV i novih 10(20) kV dalekovoda u skladu s procesom urbanizacija i razvoja gospodarstva, te će o njima ovisiti lokacije TS i trase novih dalekovoda.

Niskonaponska 0,4 kV mreža planira se unutar građevinskih područja, a novu mrežu u pravilu graditi podzemnim kabelskim vodovima položenim u zeleni pojas ulica. U naseljima Čepin i Livana novu mrežu u pravilu graditi sustavom ulaz-izlaz, ili do samostojećih kabelskih ormara. Ako se u novoplaniranim ulicama niskonaponska (NN) kabelska mreža planira graditi sa samostojećim kabelskim ormarom treba ih locirati na pogodno odabrane građevinske čestice uz regulacijski pravac. Pri izgradnji kabelske mreže u postojećim ulicama kabelske ormare u pravilu postavljati na pogodno odabrane građevinske čestice, a u slučaju nemogućnosti locirati ih u javnu površinu. U sporednim i perifernim ulicama planira se zadržati nadzemna (zračna) mreža vođena po krovovima s krovnim stalcima s tim da će se postupno zamjenjivati neizolirani (goli) vodiči sa samonosivim kabelskim snopom (SKS), ili će se SKS voditi na stupovima. U naseljima Beketinci, Čokadinci i Ovčara (Velika i Mala Branjevina) niskonaponsku mrežu graditi sa SKS vođenim po krovovima s krovnim stalcima ili na stupovima u svim ulicama osim u naseljima Beketinci i Čokadinci gdje se u ulici koja predstavlja glavnu prometnicu (Državna ili Županijska cesta) niskonaponsku (NN) mrežu treba graditi s podzemnim kabelskim vodovima.

Do izgradnje planirane kabelske elektroenergetske mreže može se koristiti postojeća uz manje rekonstrukcije što uključuje i zamjenu golih vodiča SKS-om, te priključenje ponekog novog korisnika. Moguće je prijelazno rješenje za povezivanje nove s postojećom niskonaponskom mrežom (nove kabelske sa starom zračnom) ili za interpolaciju nove TS 10(20)/0,4 kV u postojeću 0,4 kV mrežu postavljanjem jednog ili nekoliko niskonaponskih stupova. Ovo se smatra privremenim rješenjem koje će potrajati dok za to postoji tehnička potreba. Kod potreba za veće rekonstrukcije pridržavati se planom predviđene izgradnje.

Javnu rasvjetu u naseljima Općine planira se graditi podzemnim kabelskim vodovima i čeličnim cijevnim stupovima javne rasvjete postavljenim u zeleni pojas ulica uz prometnice na propisanoj udaljenosti od prometnice. U naseljima ili ulicama u kojima će se niskonaponska mreža graditi na stupovima treba na iste stupove postaviti i rasvjetna tijela.

3.8.3. Vodnogospodarski sustav

3.8.3.1. Vodoopskrba

Prostornim planom Osječko-baranjske županije za područje općine Čepin planirano je uključivanje svih naselja s područja Općine u javni vodoopskrbni sustav tj. širenje postojećih mreža na naselja bez vodoopskrbe pa potom međusobno povezivanje i konačno regionalizacija.

U tu svrhu planirano je više magistralnih vodova (pravaca povezivanja):

- Osijek-Čepin-Vuka-Đakovo
- Čepin-Martinci Čepinski-Čokadinci-Poganovci-Našice
- Beketinci-Punitovci-Đakovo
- Čepin-Vladislavci-Ernestinovo

Realizacijom magistralnih pravaca osiguralo bi se maksimalno efikasno funkcioniranje sustava na području Općine kao i transport potrebnih količina vode u okolne sustave (općine). Planirani magistralni pravci predstavljaju nove trase vodova, pokraj postojećih. Rekonstrukcije

postojećih vodova po naseljima planiraju se na način da se zadrže postojeći položaji vodova u poprečnom profilu ulica.

Do realizacije magistralnih pravaca (regionalizacije) zadržavaju se sva postojeća izvorišta i zone sanitarne zaštite istih.

Nakon povezivanja moguće je gašenje nekih lokalnih izvorišta, kada prestaju i ograničenja vezana za zaštitu sanitarnih zona istih.

3.8.3.2. Odvodnja otpadnih voda

Osnovna mjera za osiguranje zaštite voda od zagađivanja je izgradnja zajedničkih uređaja za pročišćavanje otpadnih voda naselja i industrije, kao i izbor adekvatnog recipijenta otpadnih voda.

Izgradnjom kanalizacijskih sustava sprječavaju se lokalna zagađenja površinskih i podzemnih voda, a otpadne vode se dovode na lokaciju uređaja za pročišćavanje.

Naselja općine Čepin nemaju izgrađen sustav odvodnja i pročišćavanja otpadnih voda, ali je u projektnoj i planerskoj dokumentaciji obrađen ovaj problem. Naselja Čepin, Ovčara i Livana planski su dio sustava odvodnje grada Osijeka, na isti se vežu kolektorskim pravcem Čepin-Osijek uz pročišćavanje otpadnih voda na uređaju u Nemetinu.

Planirani sustav je razdjelni, sanitarne i industrijske otpadne vode se evakuiraju do južnog kolektora grada Osijeka, a oborinske vode se prihvaćaju cestovnim jarcima s ispustom u melioracijske kanale.

Za ostala naselja iz sastava Općine (Čepinski Martinci, Čokadinci i Beketinci) predviđa se razdjelni sustav odvodnje s jednostavnim uređajem za pročišćavanje (evapotranspiracijski sustavi ili drugi biljni uređaji).

3.8.3.3. Uređenje vodotoka i voda

Sustav uređenja vodotoka i voda, te sustav obrane od poplava, smatraju se dovršenim pa je za iduće plansko razdoblje predviđeno samo tehničko i gospodarsko održavanje zaštitnih vodnih građevina i provođenje mjera obrane od poplava.

Planira se nastavak određivanja vanjske granice inundacijskog pojasa uz rijeku Vuku (na području drugih općina) i uz melioracijske kanale I reda (melioracijske vodotoke). Na području općine Čepin planira se odrediti vanjska granica inundacijskog pojasa uz sljedeće kanale:

- Poganovačko-Kravički
- Crni Fok
- Bobotski kanal

U predmetnom pojasu po odredbama Zakona o vodama, zabranjeno je obavljati radnje kojima se može pogoršati vodni režim i povećati stupanj ugroženosti od štetnog djelovanja voda.
Sve zemljišne čestice u utvrđenom uređenom ili neuređenom inundacijskom pojasu, od vanjske granice pojasa do korita rijeke Vuke imaju svojstvo vodnog dobra.

Vodno dobro je od interesa za Republiku Hrvatsku, koje ima njezinu osobitu zaštitu i koristi se na način i pod uvjetima propisanim Zakonom o vodama.

3.8.3.4. Melioracijska odvodnja i navodnjavanje

Sustav melioracijske odvodnje na području općine Čepin je u cijelosti formiran pa se ovim Planom predviđaju aktivnosti na sanaciji ratnih šteta na melioracijskom sustavu, redovno održavanje i za funkcioniranje postojećeg sustava nužna dogradnja vodnih građevina za melioracijsku odvodnju.

Nedostatak vode u kritičnom vegetacijskom razdoblju je uslijed klimatskih promjena u posljednjih dvadesetak godina sve izraženiji, a naročito su ugrožene visoko akumulacijske kulture (sjemenske). Kako bi se štete svele na minimalnu moguću mjeru potrebna je primjena suvremenih tehnologija obrade tla i izgradnja melioracijskog sustava za navodnjavanje.

Melioracijski sustavi za navodnjavanje na Slivnom području "Vuka", koji obuhvaćaju adekvatne crpne postaje i ustave kao trajne objekte, nisu izgrađeni, osim ustave Krndija na rijeci Vuki u km 71+630 koja služi za zaustavljanje i akumuliranje vode u Vuki i kanalskoj mreži.

Na dijelu Slivnog područja "Vuka" koji pripada Osječko-baranjskoj županiji glavni izvori vode za navodnjavanje su rijeka Drava i Dunav, te akumulacija Borovik. U budućnosti se znatnije količine vode mogu očekivati realizacijom vodne stepenice Osijek na rijeci Dravi i brdskih akumulacija na slivu, a završetkom obnove crpne postaje Dvor i rekonstrukcijom Bobotskog kanala, osim obrane od poplava i reguliranja nivoa podzemne vode, stvoreni su već sada uvjeti za kvalitetno navodnjavanje područja koje gravitira predmetnom kanalu, uključujući i područje općine Čepin.

U konačnici, svo poljoprivredno zemljište se smatra površinom za navodnjavanje. Kada se bude formirao širi sustav navodnjavanja poljoprivrednog zemljišta (županijski ili regionalni) sve poljoprivredne površine s područja općine Čepin ulaze u kalkulaciju.

3.9. POSTUPANJE S OTPADOM

Postupanje s otpadom razumijeva skupljanje, prijevoz, privremeno skladištenje, oporabu, zbrinjavanje otpada, uvoz, izvoz i provoz otpada, zatvaranje i saniranje građevina namijenjenih odlaganju otpada i drugih otpadom onečišćenih površina te nadzor.

Prema odredbama Zakona o otpadu, otpad se po mjestu nastanka dijeli na komunalni, industrijski, ambalažni, građevni, električki i elektronički te otpadna vozila i otpadne gume. Prema svojstvima otpad se dijeli na opasni, neopasni i inertni.

Država osigurava provođenje mjera postupanja s opasnim otpadom.

Županije osigurava provođenje mjera postupanja s industrijskim, ambalažnim, građevnim, električkim i elektroničkim otpadom, otpadnim vozilima i otpadnim gumama.

Općina osigurava provođenje mjera za postupanje s komunalnim otpadom. Komunalni otpad je otpad iz kućanstava, otpad koji nastaje čišćenjem javnih površina i otpad koji je po svojstvima i sastavu sličan otpadu iz kućanstava, a koji nastaje u gospodarstvu, ustanovama i uslužnim djelatnostima. Prilikom postupanja s komunalnim otpadom mora se iz njega izdvojiti opasni otpad.

Postupanje sa životinjskim lešinama mora biti u skladu s "Pravilnikom o načinu postupanja sa životinjskim lešinama i otpadom životinjskog podrijetla, te o njihovom uništavanju, tj. sav otpad tog tipa mora biti ustupljen registriranom skupljaču životinjskog otpada.

Prostornim planom Osječko-baranjske županije planirano je formiranje sustava zbrinjavanja otpada kroz tri faze:

1. faza - Na teritoriji svake općine odrediti lokaciju komunalnog kontroliranog odlagališta, uz trenutno zatvaranje ostalih nekontroliranih odlagališta te njihovu sanaciju.

2. faza - Napustiti i sanirati sva općinska odlagališta te uspostaviti sustav koji je temeljen na 6 većih odlagališta (Osijek, Đakovo, Našice, Belišće, Donji Miholjac i Beli Manastir).

3. faza - Uspostava sustava regionalnog odlaganja te izgradnja regionalnog odlagališta za cijelu Županiju (ili više županija).

Osnovna koncepcija zbrinjavanja otpada na općinskoj razini slijedom navedenog obuhvaća hitnu sanaciju postojećih većih neuređenih ("divljih") odlagališta, određivanje lokacije općinskog odlagališta komunalnog otpada, uspostavu reciklažnih dvorišta unutar građevinskih područja svih naselja iz sastava Općine, kao i nadalje kontinuirano odlaganje (sanacija) povremenih "divljih" odlagališta.

Prostornim planom općine Čepin predlaže se lokacija općinskog odlagališta komunalnog otpada južno od naselja Čepinski Martinci uz cestu L44057 na lokaciji "Ađenovica", veličine cca 1,5 ha.

Ovo zemljište može biti korišteno u sadašnje svrhe, u svrhu poljoprivrede i sl., ali na njemu ne mogu biti izvedeni objekti ili zahvati koji bi onemogućili njegovo aktiviranje kao odlagališta otpada. U naravi, otpad bi se i nadalje odvozio na odlagalište "Lončarica" (grad Osijek) koje ima status većeg (subregionalnog) odlagališta.

Unutar građevinskih područja naselja planira se formiranje po jednog reciklažnog dvorišta veličine 350-500 m². Reciklažno dvorište omogućava prihvat sekundarnih sirovina (metali, papir, plastika, staklo, krupni otpad).

Biorazgradivi otpad treba, što je više moguće, izdvojiti iz komunalnog i rješavati ga lokalno po domaćinstvima.

Neuređena odlagališta uz naselja Martinci, Beketinci i Čokadinci nužno je hitno sanirati, a potom kontinuirano kontrolirati cjelokupno područje i uklanjati povremena "divlja" odlagališta manjeg volumena.

3.10. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

3.10.1. Mjere zaštite voda

Kvaliteta vode u vodotocima i kanalima je pod utjecajem voda koje se nakon oborina slijevaju s oraničnih površina na kojima se pak primjenjuju pesticidi, mineralna i organska gnojiva, kao i ostale agrotehničke mjere, kao i otpadnih voda naselja koja svoje otpadne vode upuštaju u vodotoke ili kanale.

Generalno zaštita voda se treba provoditi uz uvažavanje principa:

- Treba sačuvati vode koje su još čiste.
- Upotrebu pesticida, organskih i mineralnih gnojiva na svim poljoprivrednim površinama treba racionalizirati na način da se uz najmanju upotrebu postignu traženi učinci.
- Treba spriječiti nastajanje zagađenja na malim vodotocima, gdje uslijed moguće koncentracije zagađenja i ograničenog kapaciteta prijemnika, potrebne mjere zaštite prelaze tehničke ili ekonomske mogućnosti.
- Započeti s rješavanjem odvodnje u naseljima, prioritetno u naseljima koja su na ili uz zone zaštite izvorišta.
- Treba uklanjati izvore zagađivanja voda, sprječavati i smanjivati zagađivanje na mjestu njegova nastanka.
- Kvalitetu površinskih i podzemnih voda treba stalno kontrolirati kao i kvalitetu efluenta kojima se u vode unose zagađenja.
- Treba ukloniti divlja odlagališta otpada, te spriječiti nastajanje novih.
- Treba riješiti problem odvodnje i zbrinjavanja otpadnih voda gospodarskih subjekata unutar građevinskih područja, te osobito farmi izvan građevinskih područja.

3.10.2. Mjere zaštite tla

Pojave oštećenja i onečišćenja tala su sve češće i učestalije, od strane brojnih čimbenika u prostoru. Najčešće su to ljudske aktivnosti (poljoprivreda, gospodarstvo, otpad itd.). U tom smislu, potrebno je vršiti kontinuirano praćenje stanja tala, te prikupljanje informacija o stanju, kako bi se u slučaju potrebe moglo djelovati i zaštititi od različitih vrsta onečišćenja. Zaštitu tla od onečišćenja potrebno je provoditi u funkciji zaštite poljoprivrednog zemljišta i proizvodnji zdrave hrane, te zdravlja ljudi, životinjskog i biljnog svijeta.

Ovim Planom se propisuju mjere i aktivnosti koje će doprinijeti zaštiti tla na području Općine:
- zabranom prenamjene šumskog zemljišta u građevinskim područjima (osim za gradnju infrastrukture, športsko-rekreacijskih i sličnih građevina),
- sanacijom divljih odlagališta otpada,
- izgradnjom odvodnih sustava u naseljima s pročišćivaćima otpadnih voda.

3.10.3. Mjere zaštite zraka od onečišćenja

Donošenjem Zakona o zaštiti zraka 1995. godine, Republika Hrvatska se opredijelila za sustavni pristup rješavanju problema zaštite zraka. Navedenim zakonom se određuju mjere, način organiziranja i provođenja zaštite i poboljšanja kakvoće zraka, kao dijela okoliša, kao općeg dobra koji ima osobitu zaštitu Republike Hrvatske.

Osnovna svrha zaštite i poboljšanja kakvoće zraka je:

- očuvanje zdravlja ljudi, biljnog i životinjskog svijeta, kulturnih i materijalnih vrijednosti,
- postizanje najbolje moguće kakvoće zraka,
- sprječavanje ili barem smanjivanje onečišćavanja koja utječu na promjenu klime,
- uspostavljanje, održavanje i unapređivanje cjelovitog sustava upravljanja kakvoćom zraka na teritoriju države.

Zaštitom i poboljšanjem kakvoće zraka ne smiju se ugroziti ostali dijelovi okoliša, druga područja i kakvoća življenja budućih naraštaja.

Što se tiče mjera za sprječavanje onečišćavanja zraka propisanih Zakonom o zaštiti zraka za moguće izvore zagađenja potrebno je odabrati najpovoljnije lokacije kao i potrebne zaštitne

udaljenosti između takvih objekata i stambenih zona u skladu s odredbama Zakona o zaštiti zraka.

3.10.4. Mjere zaštite od buke

Do sada nije vršeno mjerenje buke.

Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave odredio je najviše dopuštene razine buke u boravišnim prostorijama kako stambene tako i ostalih namjena, a također i najviše dopuštene razine buke na vanjskim prostorima.

3.11. MJERE ZAŠTITE STANOVNIŠTVA OD RATNIH OPASNOSTI

Pravilnik o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i drugi objekti za zaštitu (NN, br. 2/91.) razvrstava naselja prema stupnju ugroženosti u 4 stupnja ugroženosti, ovisno o broju stanovnika naselja, određenim funkcijama, te geopolitičkom položaju.

Prema navedenom Pravilniku u općini Čepin, naselje Čepin pripada u 2. stupanj ugroženosti te prema tome proizlazi da se područje tog naselja treba podijeliti u jednu ili više zona u kojima će se graditi skloništa dopunske zaštite otpornosti 50 kPa i skloništa za zaštitu od radijacije, te jednu ili više zona u kojima se osigurava zaštita stanovništva u zaklonima. Zone ugroženosti određuje Općina.

Sva ostala naselja ne pripadaju niti jednoj kategoriji ugroženosti (jer niti jedno naselje ne prelazi minimalni broj od 2.000 stanovnika), te nije obvezna izvedba skloništa za sklanjanje stanovništva.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Prilog 2b. - Izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. OBVEZNI PRILOZI

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Općina Čepin donijela je dana 26.01.2011. godine Odluku o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine (PPUO) Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin broj 1/2011 od 28.01.2011. godine).

Izmjene i dopune PPUO Čepin obuhvaćaju Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin napravljene su Izmjene i dopune koje su prikazane na kartografskom prikazu "0. PREGLEDNA KARTA IZMJENA I DOPUNA".

Izmjena i dopuna broj 1.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin (južni dio) na prostoru Ovčare i postojeće farme, u površini cca 32 ha. Za veći dio proširenog građevinskog područja definirati će se gospodarska namjena zbog planiranih razvojnih potreba "Žita" i Općine Čepin.

Izmjena i dopuna broj 2.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin (sjeverni dio) na prostoru "Plandišta" u površini cca 6,75 ha, prvenstveno za potrebe stanovanja.

Izmjena i dopuna broj 3.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin (jugoistočni dio) u površini 2,82 ha za potrebe gospodarstvenika.

Izmjena i dopuna broj 4.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin (zapadni dio) u površini cca 0,51 ha.

Izmjena i dopuna broj 5.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Beketinci (južni dio) u površini od cca 0,5 ha.

Za dio proširenog građevinskog područja definirati će se gospodarska namjena-za gospodarenje otpadom.

Izmjena i dopuna broj 6.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje lokacije za oporabu građevinskog otpada unutar gospodarske zone Čepin.

Izmjena i dopuna broj 7.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Čepin.

Izmjena i dopuna broj 8.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 1 naselja Čepin, površine cca 9,94 ha.

Izmjena i dopuna broj 9.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 2 u naselju Čepin, površine cca 25,5 ha.

Izmjena i dopuna broj 10.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 3 u naselju Čepin, površine cca 26,45 ha.

Izmjena i dopuna broj 11.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 4 u naselju Čepin, površine cca 18,64 ha.

Izmjena i dopuna broj 12.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja 5 u naselju Čepin, površine cca 12,03 ha.

Izmjena i dopuna broj 13.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveze izrade i granice obuhvata Detaljnog plana uređenja Centar 1 u naselju Čepin, površine cca 2,87 ha.

Izmjena i dopuna broj 14.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na određivanje obveza izrade i granice obuhvata Detaljnog plana uređenja Centar 2 u naselju Čepin, površine cca 8,31 ha.

Izmjena i dopuna broj 15. odnosi se na usklađivanje sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, a to su:

Izmjene i dopuna broj 15a.

Ovom Izmjenom i dopunom izdvojeno građevinsko područje naselja Čepin preimenuje se u izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin "Ritić".

Izmjena i dopuna broj 15b.

Ovom Izmjenom i dopunom građevinsko područje gospodarske zone Čepin preimenuje se u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske zone Čepin.

Izmjena i dopuna broj 15c.

Ovom Izmjenom i dopunom sva građevinska područja groblja na prostoru Općine Čepin preimenuju se u izdvojena građevinska područja izvan naselja groblja.

Izmjena i dopuna broj 15d.

Ovom Izmjenom i dopunom građevinsko područje športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" preimenuje se u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak".

Izmjena i dopuna broj 15e.

Ovom Izmjenom i dopunom određuje se obveza izrade i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Plandište 1" u naselju Čepin površine cca 16,02 ha. Dio prostora koji je izgrađen i neizgrađen ali uređen ušao je u prostor obuhvata Plana zbog zaokruživanja prostorne cjeline i veze na okolne prometnice.

Izmjena i dopuna broj 15f.

Ovom Izmjenom i dopunom određuje se obveza izrade i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Plandište 2" u naselju Čepin, površine cca 10,5 ha.

Izmjena i dopuna broj 15g.

Ovom Izmjenom i dopunom određuje se obveza izrade i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Naselje Prijateljstva" u naselju Čepin, površine cca 29,04 ha.

Izmjena i dopuna broj 15h.

Ovom Izmjenom i dopunom određuje se obveza izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Kneza Branimira-jug" u naselju Čepin, površine cca 10,7 ha.

Dio prostora koji je izgrađen ušao je u prostor obuhvata Plana zbog zaokruživanja prostorne cjeline i veze na okolne prometnice.

Izmjena i dopuna broj 15i.

Ovom Izmjenom i dopunom određuje se obveza izrade i granice obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Sjeveroistok" u naselju Livana, površine cca 7,25 ha.

Dio prostora koji je neizgrađen ali uređen ušao je u prostor obuhvata Plana zbog zaokruživanja prostorne cjeline i veze na okolne prometnice.

Izmjena i dopuna broj 15j.

Ovom Izmjenom i dopunom ukida se obveza izrade i granica obuhvata Detaljnog plana uređenja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" te se utvrđuje obveza izrade i granica obuhvata Urbanističkog plana uređenja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak", površine cca 5,1 ha.

Izmjena i dopuna broj 15k.

Ovom Izmjenom i dopunom definiraju se izgrađeni i neizgrađeni dijelovi građevinskih područja.

Izmjena i dopuna broj 15l.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na usklađivanje Odredbi za provođenje PPUO Čepin sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji.

Izmjena i dopuna broj 16. odnosi se na usklađivanje s Izmjenama i dopunama Prostornog plana Osječko-baranjske županije, a to su:

Izmjena i dopuna broj 16a.

Ovom Izmjenom i dopunom se ukida općinsko odlagalište komunalnog otpada s pristupnom cestom.

Izmjena i dopuna broj 16b.

Ovom Izmjenom i dopunom ukida se planirani magistralni plinovod Osijek-Vladislavci (s alternativnom trasom) kao i međumjesni plinovodi od MRS Vladislavci do RS Beketinci i RS Ernestinovo.

Izmjena i dopuna broj 16c.

Ovom izmjenom i dopunom ucrtani su novi distribucijski plinovodi na pravcima Čepin-Vuka, Čepin-Vladislavci i Čepin-Čepinski Martinci.

Izmjena i dopuna broj 16d.

Ovom Izmjenom i dopunom sukladno podacima HEP-a planirani DV 2x400 kV Ernestinovo-Pecs iz planiranog prešao u postojeći.

Izmjena i dopuna broj 16e.

Ovom Izmjenom i dopunom na kartografskim prikazima građevinskih područja naselja su opisani i docrtani planski/zaštitni koridori elektroenergetskih vodova:

4.A "Beketinci"-korekcija širine planskog koridora DV 400 kV Razbojište-Ernestinovo
4.B "Čepin"-docrtani zaštitni koridori postojećih DV 2x400 kV Ernestinovo-Pecs, DV 110 kV Ernestinovo-Našice, DV 110 kV Osijek 1-Našice i DV 35 kV

Te planiranog DV 2x110 kV za opskrbu TS 110/x kV Čepin (planski koridor)

4.C "Čepinski Martinci"-docrtan DV 35 kV sa zaštitnim koridorom
4.D "Čokadinci"-docrtani postojeći DV 35 kV i DV 110 kV (sa zaštitnim koridorom)
4.E "Livana"-docrtan postojeći DV 2x400 kV Ernestinovo-Pecs sa zaštitnim koridorom
4.F "Ribnjak"-docrtan postojeći DV 2x110 kV Ernestinovo-Našice sa zaštitnim koridorom.

Izmjena i dopuna broj 16f.

U suglasju s nastalim promjenama, ovim Izmjenama i dopunama izmijenjena je kategorija magistralnih vodova i to iz planiranog u postojeći te je docrtan novi planirani vod vodoopskrbe od Čepinskih Martinaca.

Izmjena i dopuna broj 16g.

Ovom Izmjenom i dopunom promijenjena je oznaka za vodocrpilište i to kod Čokadinaca, Beketinaca i Čepina.

Izmjena i dopuna broj 16h.

Ovom Izmjenom i dopunom ucrtani su nasipi (obostrano) uz Poganovačko-kravički kanal.

Izmjena i dopuna broj 16i.

Ovom Izmjenom i dopunom sukladno nastalim promjenama i donesenoj Odluci o zaštiti izvorišta-crpilišta Vinogradi, promijenjena je zona zaštite i to IIIA zona zaštite crpilišta je postala II zona zaštite, a IIIB zona zaštite crpilišta je postala III zona zaštite izvorišta.

Izmjena i dopuna broj 16j.

Ovom Izmjenom i dopunom je ukinuto poplavno područje utvrđeno u PPŽ koje je u međuvremenu zaštićeno od poplava.

Izmjena i dopuna broj 16k.

Ovom Izmjenom i dopunom autocesta u koridoru Vc nije planirana, već je izgrađena (postojeća).

Izmjena i dopuna broj 16l.

Ovom Izmjenom i dopunom korigirana je oznaka za željezničku prugu.

Izmjena i dopuna broj 16m.

Ovom Izmjenom i dopunom širine planskih koridora korigiraju se u zoni građevinskih područja naselja.

Izmjena i dopuna broj 16n.

Ovom Izmjenom i dopunom ucrtava se trasa alternativnog koridora željezničke pruge.

Izmjena i dopuna broj 16nj.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na pokretnu mrežu elektroničkih komunikacija, odnosno stvaranje preduvjeta za izgradnju samostojećih antenskih stupova.

Izmjena i dopuna broj 16o.

Ovom Izmjenom i dopunom ucrtavaju se koridori RTV veza.

Izmjena i dopuna broj 16p.

Ovom Izmjenom i dopunom preispituju se neizgrađeni dijelovi građevinskih područja odnosno definiraju se neizgrađeni ali uređeni te neizgrađeni i neuređeni dijelovi građevinskih područja.

Izmjena i dopuna broj 16r.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na usklađivanje Odredbi PPUO Čepin s Odredbama Izmjena i dopuna PPOBŽ.

Izmjena i dopuna broj 16.s.

Ovom Izmjenom i dopunom trase planirane brze ceste (D2) u zoni planiranog proširenja građevinskog područja naselja Čepin (područje farme Ovčara) usklađuje se s koridorom definiranim u PPOBŽ.

Izmjena i dopuna broj 16.t.

Ova Izmjena i dopuna odnosi se na korekciju postojećih poštanskih ureda.

Izmjena i dopuna broj 17.

Ovom Izmjenom i dopunom sukladno zahtjevu Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu prirode, utvrđuju se planske smjernice zaštite prirode.

Izmjena i dopuna broj 18.

Ovom Izmjenom i dopunom sukladno zahtjevu Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Osijeku korigiraju se mjere zaštite kulturnih dobara.

Izmjena i dopuna broj 19.

Ova Izmjena i dopuna obuhvaća sve Izmjene i dopune Odredbi za provođenje Plana s obzirom na sve naprijed navedene Izmjene i dopune te na:

- korekciju maksimalne dubine gradnje obiteljske stambene građevine,
- korekciju minimalne udaljenosti građevina za uzgoj životinja od građevinskog područja naselja,
- utvrđivanje uvjeta gradnje u građevinskim područjima naselja postrojenjima za proizvodnju električne i/ili toplinske energije koja kao resurse koriste obnovljive izvore energije.

2. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Tekstualni dio PPUO Čepin mijenja se i dopunjava na sljedeći način:

- Na stranici 13., u naslovu. "1.1.1.6. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturna dobra, podnaslov: "Ljetnikovac Mundraju-Lederer-Ugljara" i pripadajući tekst, brišu se.

- Na stranici 14., u naslovu: "1.1.1.6. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturna dobra", podnaslov: "Crkve u Čepinskim Martincima i Beketincima" i pripadajući tekst, brišu se.

- Na stranici 15., u naslovu: "1.1.1.6. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturna dobra, iza podnaslova: "Registrirani" i pripadajućeg teksta, dodaje se podnaslov i tekst koji glase:

  "Preventivno zaštićena

  1. ČEPINSKI MARTINCI "Dubrava", prapovijesno i srednjevjekovno nalazište, P-2904,
  2. BEKETINSKI "Bentež", prapovijesno i srednjevjekovno nalazište, P-2844"

- Na stranici 15., u naslovu: "1.1.1.6. Zaštićeni dijelovi prirode i kulturna dobra", tablica broj 12., mijenja se i glasi:

  "Tablica br. 12.

POPIS KULTURNIH DOBARA

Redni broj	Mjesto	Naziv spomenika	Vrsta spomenika
1.	Beketinci	Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište "Bentež"	arheološki
2.	Čepinski Martinci	Prapovijesno i srednjevjerkovno arheološko nalazište "Dubrava"	arheološki
3.	Čepin	Župna crkva sv. Trojstva	sakralni
4.	Čepin	Dvor Adamović-Mihaljević	profani
5.	Čepin	Dvor "Blan", Pomoćin	profani
6.	Čepin	Bara, Ljetnikovac Špajzer	profani
7.	Čepin	Rodna kuća narodnog heroja "Ignje Batrneka-Malog"	NOB spomenik
8.	Čepin	Stari mlin	etnološki
9.	Čepin	Prapovijesni, antičko i srednjevjekovni arheološki lokalitet "Ovčara-Rozingova pustara"	arheološki
10.	Čepin	Prapovijesno i arheološko nalazište "Vrbar"	arheološki
11.	Čepin	Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište "Selište"	arheološki
12.	Čepin	Prapovijesno i srednjevjekovno arheološko nalazište "Bare"	arheološki
13.		Srednjevjekovni grad "Koloďvar"	profani

"

- Na stranici 27., u naslovu: "1.1.2.6. Prometni infrastrukturni sustav", u pasusu 2., alineje 1. i 2., mijenjaju se i glase:

  "- autocesta A5 i državna cesta D7
  - glavna željeznička pruga od značaja za međunarodni promet M3 (MP13)"

- Na stranici 27., u naslovu: "1.1.2.6. Prometni infrastrukturni sustav", iza podnaslova: "a) Cestovni promet", dodaje se nova rečenica koja glasi:

  "Na području Općine Čepin je izvedena trasa autoceste A5"

- Na stranici 27., u naslovu: "1.1.2.6. Prometni i infrastrukturni sustav", u podnaslovu: "b) Željeznički promet", u prvoj rečenici, riječi: "magistralna pomoćna željeznička pruga MP13", zamjenjuju se riječima: "glavna željeznička pruga od značaja za međunarodni promet M3 (MP13)".

- Na stranici 29., naslov: "e) Telekomunikacije" se mijenja i glasi: "c) Elektroničke komunikacije"

- Na stranici 29., u naslovu: "e) Telekomunikacije" u podnaslovu: "Nepokretna mreža" pasusi 1. i 2., brišu se

- Na stranici 31., u naslovu: "e) Telekomunikacije", u podnaslovu: "Nepokretna mreža", u pod podnaslovu: "- Prijenos", pasusi 1., 4. i 5., brišu se.

- Na stranici 31. i 32. u podnaslovu. "Pokretna mreža", kompletan tekst mijenja se i glasi:

  "Na području Općine samostojeći rešetkasti antenski sutpovi izgrađeni su na sljedećim lokacijama.

  - Čepin,
  - Čepinski Martinci,
  - Ovčara Čepinska (farma)"

- Na stranici 33., u naslovu: "1.1.2.7. Energetski sustav", u podnaslovu. "b) Elektroenergetika", u pod podnaslovu: "Prijenos električne energije", alineje 1., 2. i 3., mijenjaju se i glase:

  "- DV 400 kV Ernestinovo-Žerjavinec
  - DV 2x400 kV Ernestinovo-Pecs
  - DV 110 kV Ernestinovo-Našice
  - DV 110 kV Osijek 1-Našice
  - DV 110 kV Ernestinovo-Osijek 4"

- Na stranici 45., u naslovu: "1.1.3.1. Prostorni plan Osječko-baranjske županije", u podnaslovu: "f) Promet, u pasusu 1., u podnaslovu: "Željeznički promet", alineja 1., mijenja se i glasi:

  "- obnova i rekonstrukcija glavne željezničke pruge od značaja za međunarodni promet M3, uz mogućnost izgradnje drugog kolosijeka, te uz alternativni koridor na dionici Osijek (Višnjevac)-Čepin jug."

- Na stranici 46., u naslovu: "1.1.3.1. Prostorni plan osječko-baranjske županije", u podnaslovu: "f) Promet", u pasusu 1., podnaslov: "Telekomunikacije", mijenja se i glasi: "Elektroničke komunikacije". U prvoj i četvrtoj rečenici riječi: "telekomunikacijske mreže" zamjenjuju se riječima: "elektroničke komunikacije".

- Na stranici 49., u naslovu. "1.1.4.5. Promet", u podnaslovu: "Cestovni promet", u pasusu 2., u prvoj rečenici, riječ: "buduće", briše se. U pasusu 3., riječi: "magistralna pomoćna željeznička pruga MP13", zamjenjuju se riječima: "glavna željeznička pruga od značaja za međunarodni promet".

- Na stranici 49., u naslovu: "1.1.4.5. Promet", podnaslov: "b) Pošta i telekomunikacije", mijenja se i glasi: "Pošta i elektroničke komunikacije".

- Na stranici 50., u naslovu: "1.1.4.5. Promet", u podnaslovu: "b) Pošta i telekomunikacije", podnaslov: "Telekomunikacije", mijenja se i glasi: "Elektroničke komunikacije". U pasusima 1., 3. i 4. riječi: "telekomunikacija", zamjenjuju se riječima: "elektroničkih komunikacija". U pasusu 2., riječ: "telekomunikacijska", zamjenjuje se riječima: "elektronička komunikacijska".

- Na stranici 53., u naslovu. "2.1.1.2. Razvoj infrastrukturnih funkcija", u podnaslovu: "Promet", u alineji 1., riječ: "planirana", briše se, te u alineji 3., riječi: "magistralne pomoćne željezničke pruge MP13", zamjenjuju se riječima: "glavne željezničke pruge od značaja za međunarodni promet".

- Na stranici 54., u naslovu. "2.1.1.2. Razvoj infrastrukturnih funkcija", podnaslov: "Telekomunikacije", mijenja se i glasi: "Elektroničke komunikacije".

- Na stranici 54., u naslovu: "2.1.1.2. Razvoj infrastrukturnih funkcija", te prvoj rečenici ispod podnaslova: "Telekomunikacije", riječ: "telekomunikacija", zamjenjuje se riječima: "elektroničkih komunikacija".

- Na stranici 57., u naslovu: "2.2.1. Demografski razvoj", pasusi 1., 2. i 3., mijenjaju se sljedećim tekstom koji glasi:

"Stanovništvo na području Općine Čepin se u razdoblju od 1981.-2001. godine konstantno povećavalo, a što je povećavalo i udio stanovništva Općine u ukupnom stanovništvu Osječko-baranjske županije.

U navedenom razdoblju jedino su naselja Čepin i Livana bilježila povećanje ukupnog broja stanovnika, dok su se ostala naselja demografski smanjivala, a najviše naselje Čokadinci.

Područje Općine Čepin, njezin veliki dio je orijentiran na poljoprivredu, za koju je Prostornim planom Županije kao cilj demografskog razvoja postavljena demografska konsolidacija u ruralnim područjima, u cilju zadržavanja mlađeg, radno-aktivnog stanovništva u tim područjima, kroz stvaranje uvjeta za bolje gospodarske, društvene i životne uvjete, kako demografski potencijal ne bi bio ograničavajući faktor razvoja.

Za potrebe izrade Izmjena i dopuna PPUO-a izvršena je provjera demografskih prilika na području Općine, od posljednjeg popisa stanovništva. U tu svrhu su poslužili podaci procjene ukupnog broja stanovnika Općine 2010. godine, sadržani u Izvješću o stanju u prostoru Osječko-baranjske županije[1], a koji su temeljeni na podacima Policijske uprave Osječko-baranjske[2)], o aktualnom broju prijavljenih prebivališta i komparacije s posljednjim statističkim podacima.

KRETANJE BROJA STANOVNIKA PO NASELJIMA

Tablica br. 29.

Red. broj	NASELJE	Broj stanovnika po popisima			Procjena broja stanovnika 2010.
		1981.	1991.	2001.	
1.	Beketinci	709	755	700	768
2.	Čepin	8.776	8.745	9.502	11.590
3.	Čepinski Martinci	817	753	700	768
4.	Čokadinci	252	252	183	201
5.	Livana	-	634	750	822
6.	Ovčara	-	1.146	1.066	-
UKUPNO OPĆINA:		10.554	12.285	12.901	14.149

Procijenjen broj stanovnika 2010. godine je iskazao povećan ukupan broj stanovnika Općine za 1.248 stanovnika u odnosu na 2001. godinu, a što je povećanje za 9,7% u proteklih 9 godina.

Prema tako izvršenoj procjeni i sva naselja su zabilježila manji ili veći porast stanovništva, osim naselja Ovčara koje nije više samostalno naselje od 2006. godine, nego je pripojeno naselju Čepin, u kojem je zabilježen najveći porast broja stanovnika.

Nastavljajući se na procjenu broja stanovnika 2010. godine, te sljedeći dosadašnja kretanja stanovništva, izvršena je procjena za 2015. godine.

[1] Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije : Izvješće o stanju u prostoru Osječko-baranjske županije, lipanj 2010.

[2)] Ministarstvo unutarnjih poslova PU Osječko-baranjske, Sektor upravnih, inspekcijskih poslova civilne zaštite, veljača 2010.

Prema navedenoj procjeni, broj stanovnika bi se 2015. godine povećao za ukupno 695 stanovnika u odnosu na 2010. godinu, odnosno za 4,9%.

U sljedećoj tablici su navedene procjene broja stanovnika po naseljima iz PPUO, kao i procjena izrađena za potrebe izrade Izmjena i dopuna PPUO Čepin, a na temelju procjene 2010.

PROCJENA BROJA STNAOVNIKA 2015.

Tablica br. 29.a

Red. broj	NASELJE	PROCJENA 2015.	
		Iz PPUO(1)	Na bazi procjene 2010. (2)
1.	Beketinci	650	806
2.	Čepin	11.600	12.158
3.	Čepinski Martinci	650	806
4.	Čokadinci	100	212
5.	Livana	950	862
UKUPNO OPĆINA:		13.950	14.844

IZVOR PODATAKA: (1) ZPO-PPUO Čepin,
(2) ZPO-za potrebe Izmjena i dopuna PPUO Čepin, 2011. "

- Na stranici 60., u naslovu. "2.2.3.3. Prometna infrastruktura", podnaslov: "c) Telekomunikacije", mijenja se i glasi:

  "c) Elektroničke komunikacije"

- Na stranici 60., u naslovu: "2.2.3.3. Prometna infrastruktura", u prvoj rečenici ispod podnaslova: "c) Telekomunikacije", riječ: "telekomunikacija", zamjenjuje se riječima: "elektroničkih komunikacija".

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.1. Struktura površina", tablica br. 31., mijenja se i glasi:

"Tablica br. 31.

Red. broj	Općina Čepin	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**989,54**	**8,21**	**15,00**
	Građevinsko područje naselja		948,02		7,86	15,65
	Izgrađeni dio GP		815,04		6,75	18,21
	Neizgrađeni dio GP		132,97		1,10	111,63
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske zone Čepin		32,04		0,27	435,39
	Izdvojeno građ. Područje izvan naselja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak"		5,10		0,04	2.735,29
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje		4,38		0,04	3.184,93
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9.532,46**	**79,04**	**0,64**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo		809,8		6,96	0,05
	- Vrijedno obradivo tlo		8.028,17		66,57	0,54
	- Ostala obradiva tla		694,40		5,75	0,05
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.187,02**	**9,85**	**0,09**
	- Gospodarske (izvan G.P.)		1.134,06		9,41	0,08
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene		52,96		0,44	0,00
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5.	**VODNE POVRŠINE**			**7,52**	**0,06**	**0,00**
	- Vodotoci		7,52		0,06	0,00
1.6.	**OSTALE POVRŠINE**			**343,17**	**2,84**	**0,02**
	Promet		318,62		2,64	0,02
	Posebna namjena		24,55		0,20	0,00
	OPĆINA UKUPNO:			**12.059,71**	**100,00**	**1,16**

"

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", u pasusu 3., riječi: "stalnog stanovanja", brišu se te broj: "905,79", zamjenjuje se brojem: "948,01".

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinska područja naselja stalnog stanovanja", pripadajući tekst i tablica mijenjaju se i glase:

"**Građevinska područja naselja**

Beketinci

Građevinsko područje naselja Beketinci planirano je na površini 85,23 ha, što je povećanje za 0,6 ha u odnosu na postojeće građevinsko područje. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 74,69 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Beketinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Beketinci je 9,4 st/ha.

Čepin

Građevinsko područje naselja Čepin sastoji se od građevinskog područja naselja Čepin čija površina iznosi 682,16 ha i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" čija površina iznosi 3,40 ha. S obzirom na naprijed navedeno površina planiranog građevinskog područja naselja Čepin iznosi 685,56 ha; a površina izgrađenog dijela iznosi 577,03 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čepin povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepin je 17,7 st/ha.

Čepinski Martinci

Građevinsko područje naselja Čepinski Martinci planirano je na površini 89,28 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 82,61 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čepinski Martinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepinski Martinci je 9,0 st/ha.

Čokadinci

Građevinsko područje naselja Čokadinci planirano je na površini 28,52 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 28,92 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čokadinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti građevinskog područja naselja Čokadinci je 7,4 st/ha.

Livana

Građevinsko područje naselja Livana planirano je na površini 59,43 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 52,19 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Livana povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti građevinskog područja naselja Livana je 14,5 st/ha.

PRIKAZ USKLAĐENOSTI POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA S ODREDBAMA PPOBŽ:

NASELJE	BROJ STANONIŠTVA 2001.	POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UTVRĐENA U PPUG (ha)	GUSTOĆA PO PPUOG st/ha	BROJ STANOVNIKA DANAS 2010. GODINE	TRENUTNA GUSTOĆA (2010. GODINE)	PLANIRANA POVRŠINA U IiD PPUO/G	GUSTOĆA st/ha (planirane)	PLANSKA DEMOGRAFSKA PROJEKCIJE	PROJEKCIJA GUSTOĆE st/ha
BEKETINCI	700	84,89	8,2	768	9,0	85,23	9,0	806	9,4
ČEPIN	9.502	643,67	14,7	11.590	18,0	685,56	16,9	12.158	17,7
ČEPINSKI MARTINCI	700	89,28	7,8	768	8,6	89,28	8,6	806	9,03
ČOKADINCI	183	28,52	6,4	201	7,0	28,52	7,0	212	7,4
LIVANA	750	59,43	12,6	822	13,8	59,43	13,8	862	14,5
UKUPNO	12.901	905,79	14,6	14.149	15,6	948,02	15,6	14.844	15,6

PRIKAZ POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
Izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja

Redni broj	Naselje	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Čepin	685,56	577,03	56,39	52,14
2.	Beketinci	85,23	74,69	-	10,54
3.	Čepinski Martinci	89,28	82,61	-	6,67
4.	Čokadinci	28,52	28,52	-	-
5.	Livana	59,43	52,19	2,1	5,14
Ukupno Općina Čepin:		948,02	815,04	58,49	74,49

PRIKAZ POVRŠINA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Gospodarska zona Čepin	32,04	-	-	32,04
2.	Sportsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	5,10	-	5,10	-
3.	Groblje u Čepinu	2,07	2,07	-	-
4.	Groblje u Čokadincima	1,51	1,51	-	-
5.	Groblje u Livani	0,77	0,77	-	-
	Ukupno:	41,49	4,35	5,10	32,04

"

- Na stranici 66., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinsko područje gospodarske zone Čepin", mijenja se i glasi:

  "Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske zone Čepin". U pasusu 1., na početku rečenice dodaje se riječ: "Izdvojeno, te iza riječi: "područje" dodaju se riječi: "izvan naselja".

- Na stranici 67., u naslovu. "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinsko područje Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak", mijenja se i glasi: "Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Sportsko-rekreacijske zone Ribnjak", te u pasusu 1., na početku rečenice dodaje se riječ: "Izdvojeno", te iza riječi: "područje" dodaju se riječi. "izvan naselja".

- Na stranici 67, u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinska područja groblja" i pripadajući tekst, mijenjaju se i glase:

  "**<u>Izdvojena građevinska područja izvan naselja groblja</u>**

  <u>Čepin</u>

  Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja pravoslavnog groblja naselja Čepin planirano je na k.č.br. 4264 i zauzima površinu 2,07 ha.

Čokadinci

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja naselja Čokadinci planirano je na k.č.br. 40 i zauzima površinu 1,51 ha.

Livana

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja naselja Livana planirano je na k.č.br. 4677 i zauzima površinu 0,77 ha."

- Na stranici 67., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine" u pasusu 1., broj: "79,1", zamjenjuje se brojem: "79,04".

- Na stranici 68., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine", u pasusu 4., u prvoj rečenici, broj: "839,09", zamjenjuje se brojem: "809,8" te broj: "8047,39", zamjenjuje se brojem: "8028,17".

  U drugoj rečenici broj: "8,75", zamjenjuje se brojem: "6,72" te broj: "83,95", zamjenjuje se brojem; "66,57".

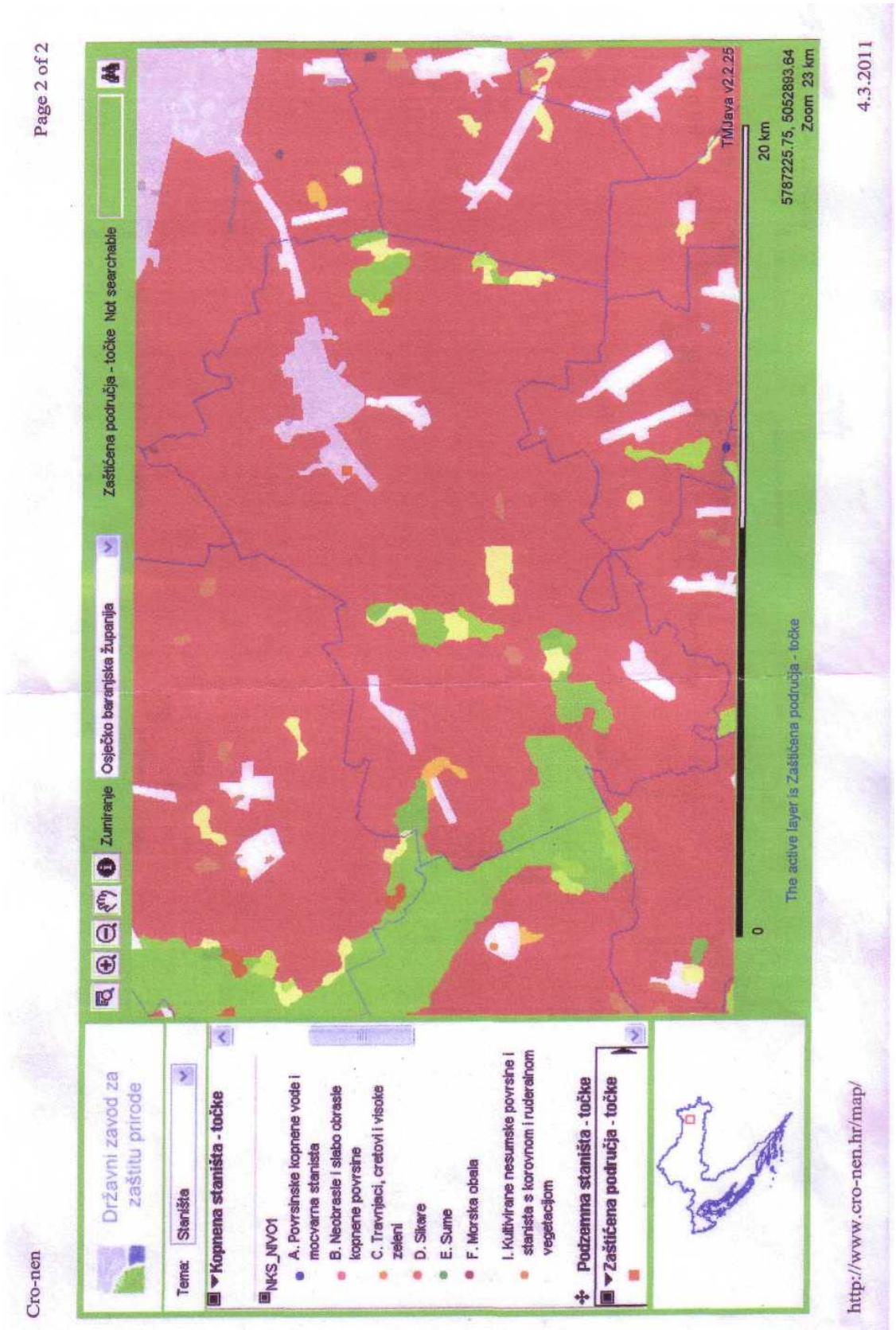
- Na stranici 77., iza naslova: "3.7.1. Uvjeti razgraničenja prostora i osiguranje prostora za smještaj djelatnosti" dodaje se novi naslov i pripadajući tekst te grafički prikaz, koji glase:

  "3.7.2. Krajobrazne vrijednosti

  Unutar obuhvata predmetnog plana nema područja ekološke mreže, sukladno Uredbi o proglašenju ekološke mreže ("Narodne novine", br. 109/07).

  Sukladno odredbi članka 124. stavak 1. Zakona o zaštite prirode ("Narodne novine", br. 70/05 i 139/08) Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode utvrdila je planske smjernice:

  - potrebno je štititi područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske rubove, živice koje se nalaze između obradivih površina, te zabraniti njihovo uklanjanje,
  - očuvati povoljni omjer između travnjaka i šikare uz sprječavanje zaraštavanja travnjaka i cretova,
  - osobito treba štititi područja prirodnih vodotoka i vlažnih livada kao ekološki vrijednih područja,
  - očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju,
  - gospodarenje šumama provoditi sukladno načelima certifikacije šuma,
  - očuvati postojeće šume, zaštititi ih od prenamjene i krčenja, očuvati šumske čistine (livade, pašnjaci) i šumske rubove,
  - pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora i tradicionalnoj arhitekturi,
  - štititi elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima.


Page 2 of 2
Cro-nen
Državni zavod za zaštitu prirode
Zumiranje
Osječko baranjska županija
Zaštićena područja - točke Not searchable
Tema: Staništa
Kopnena staništa - točke
NKS_NIVO1
A. Površinske kopnene vode i močvarna staništa
B. Neobrasle i slabo obrasle kopnene površine
C. Travnjaci, cretovi i visoke zeleni
D. Šikare
E. Šume
F. Morska obala
I. Kultivirane nesumske površine i staništa s korovnom i ruderalnom vegetacijom
Podzemna staništa - točke
Zaštićena područja - točke
TMJava v2.2.25
0
20 km
5787225.75, 5052893.64
Zoom 23 km
The active layer is Zaštićena područja - točke
http://www.cro-nen.hr/map/
4.3.2011

"

- Na stranici 77., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet", u podnaslovu: "Cestovni promet", u pasusu 1., u prvoj rečenici, riječ: "Planirana', briše se.

  U pasusu 2., u drugoj rečenici, riječi: "planirana autocesta", zamjenjuje se riječju: "autocesta".

- Na stranici 78., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet", u podnaslovu: "Željeznički promet" u pasusu 1., riječi: "magistralne pomoćne željezničke pruge MP13", zamjenjuju se novim riječima: "glavne željezničke pruge od značaja za međunarodni promet M3".

  U istom pasusu riječi: "planirana autocesta" zamjenjuje se riječju: "autocesta".

- Na stranici 78., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet", u podnaslovu: "Željeznički promet" nakon zadnjeg pasusa dodaje se novi pasus koji glasi:

  "Na temelju rješenja iz Županijskog plana na području Općine je predviđen i alternativni koridor za trasu glavne željezničke pruge od značaja za međunarodni promet M3, na dionici od Osijeka (Višnjevac) do južnog dijela naselja Čepin."

- Na stranici 79., naslov: "3.8.1.3. Telekomunikacije" mijenja se i glasi: "3.8.1.3. Elektroničke komunikacije".

- Na stranici 79., u naslovu: "3.8.1.3. Telekomunikacije" u podnaslovu: "Nepokretna mreža" u pasusu 1., se riječ: "telekomunikacijske" zamjenjuje riječima: "elektroničke komunikacijske".

  U pasusu 1., u alineji 2., riječ: "telekomunikacijama" zamjenjuje riječima: "elektroničkim komunikacijama".

  Pasus 2., briše se.

- Na stranici 79., u naslovu: "3.8.1.3. Telekomunikacije", tekst ispod naslova: "Pokretna mreža", mijenja se i glasi:

  "Kako bi se omogućilo kvalitetno pokrivanje signalom područja obuhvata Plana uređenja, uz osiguranje dovoljnog kapaciteta i raspoloživosti usluga koje će se temeljiti na postojećim i novim mrežama i sustavima pokretnih komunikacija, potrebno je u budućnosti omogućiti izgradnju i postavljanje baznih (osnovnih) postaja.
  Planom su predviđene zone za izgradnju rešetkastih antenskih stupova, temeljene na županijskom prostornom planu.

  Pri izgradnji novih baznih (osnovnih) postaja za sustave sljedećih generacija i novih operatora vlasnici pojedinih mreža moraju biti u skladu s Odredbama ovoga Plana, te moraju uskladiti izgradnju radi zajedničkog korištenja samostojećih

antenskih stupova baznih (osnovnih) postaja zbog racionalnog korištenja prostora, ili graditi bez samostojećih antenskih stupova, te voditi računa o zaštiti okoliša prvenstveno zbog sigurnosti i zdravlja okolnog stanovništva."

- Na stranici 80., naslov: "3.8.2.1. Cijevni transport plina" mijenja se i glasi:

  "3.8.2.1. Plinoopskrba"

  Pasusi 1., 2., 3., 6., 7., 8. i 9., brišu se.

- Na stranici 81., naslovu: "3.8.2.2. Elektroenergetika", u podnaslovu: "Prijenos električne energije" alineja 2., briše se.

- Na stranici 82., ispred naslova: "3.8.3. Vodnogospodarski sustav" dodaje se novi naslov i pripadajući tekst koji glase:

  "3.8.2.3. Obnovljivi izvori energije

  Sukladno Strategiji energetskog razvoja Republike Hrvatske, u koju su uključene i smjernice održivog energetskog razvoja Europske unije, podstiče se korištenje obnovljivih energetskih izvora (energija sunca, vjetra, biomase i dr.). Na području Općine Čepin postoje resursi obnovljive energije, posebno biomase. Stoga se podstiče izgradnja male energetske jedinice kogeneracije na biomasu ako se pokaže interes i ekonomski opravdani uvjeti. Ovakove energetske jedinice dozvoljava se graditi u gospodarskoj namjeni, te na izdvojenim poljoprivrednim gospodarstvima.

  Za distribuciju toplinske energije od energetske jedinice na obnovljivi izvor energije do okolnih korisnika (građevina) planiraju se energetski objekti za distribuciju toplinske energije (vrelovodni ili toplovodni sustav). Vodove distribucije toplinske energije graditi podzemnim cjevovodnim sustavom u pravilu u površine javne namjene. Energetske objekte za distribuciju toplinske energije može se graditi u betonskim kanalima ili polaganjem izoliranih vodova izravno u rov.

  Proizvedena električna energija bi se koristila za predaju u elektroenergetski sustav ili za vlastite elektroenergetske potrebe, a višak bi se predavao u elektrodistribucijski sustav. Za omogućavanje preuzimanja viška proizvedene električne energije u distribucijski sustav nužno je omogućiti izgradnju potrebnih elektroenergetskih postrojenja, a to su: rasklopna postrojenja 35 kV i 10(20) kV i/ili TS 35/10(20) kV i 10(20)/0,4 kV i potrebnih priključnih KB 10(20) kV i KB 0,4 kV."

- Na stranici 84. i 85., naslov: "3.9. POSTUPANJE S OTPADOM" i cjelokupni tekst mijenjaju se i glase:

"3.9. GOSPODARENJE OTPADOM

Prostornim planom Osječko-baranjske županije (Izmjene i dopune 2010.) definirana je obveza uspostave cjelovitog sustava gospodarenja otpadom u skladu s Planom gospodarenja otpadom Osječko-baranjske županije.

Za područje općine Čepin planirano je formiranje po jednog reciklažnog te mini reciklažnog dvorišta, jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad, postavljanje jednog rashladnog kontejnera, izgradnja jednog objekta za energetsku obradu poljoprivrednog i drvnog otpada, te postavljanje 26 reciklažnih otoka po naseljima.

Reciklažno dvorište je fiksno nadzirano mjesto za izdvojeno odlaganje raznih otpadnih tvari koje nastaju u domaćinstvima. Građani mogu donijeti i odložiti u za to predviđen kontejner otpadne materijale, kao što su: papir i karton, valovita ljepenka, drvo (ambalaža i sl.), ambalažno staklo, limenke od pića i napitaka, bezbojno ravno staklo, crne metale, obojene metale, PET ambalažu, zeleni otpad (trava, lišće, granje i sl.), kućanske aparate (bijela tehnika i elektronska oprema) i dijelove autokaroserija, PVC ambalažu, opasni otpad u količinama koje nastaju u kućanstvima i dr.

Izgradnja reciklažnog dvorišta osigurava se na 500 do 1.500 m² tlocrtne površine unutar građevinskog područja naselja Čepin.

Mini reciklažno dvorište je fiksno, povremeno nadzirano mjesto za izdvojeno odlaganje određenih vrsta otpadnih tvari, koje nastaju u domaćinstvima. Ovo tzv. mini reciklažno dvorište na površini od 200-250 m² opremljeno je s tri rolo-kontejnera srednjeg kapaciteta i opremom za odlaganje (kontejnerima/posudama) papira i kartona, ambalažnog stakla, plastične i metalne ambalaže te istrošenih baterija. Rolo-kontejneri služe za skupljanje glomaznog otpada pretežno metalnog sastava, glomaznog otpada pretežno nemetalnog sastava i građevinskog otpada od manjih zahvata u domaćinstvima. Ograđeni prostor je asfaltiran/betoniran, opskrbljen separatorom ulja i masti te stupom za rasvjetu reflektorskog tipa. Odvoz otpada u najbliže reciklažno dvorište, ili objekta za predobradu ili obradu skupljenog materijala, obavlja se odgovarajućim vozilima. Planirano je formiranje mini reciklažnog dvorišta unutar granica građevinskog područja naselja Beketinci.

Kontejner za sakupljanje otpada životinjskog podrijetla je rashladni rolo-kontejner posebne izvedbe kojeg se po točno utvrđenom rasporedu i uz uvažavanje vremenskih uvjeta (temperature zraka), zamjenjuje praznim i dezinficiranim rashladnim kontejnerom. Sakupljeni otpad životinjskog porijekla odvozi se na obradu obrađivaču vozilom (navlakačem roko-kontejnera koje može biti multifunkcionalno, tj. u služni drugih potreba u reciklažnim dvorištima ili pretovarnim stanicama) koje je u vlasništvu JP ili ovlaštenog koncesionara. Smještaj ovog kontejnera se osigurava na prostori reciklažnog dvorišta ili mini reciklažnog dvorišta ili na neko drugo odgovarajuće mjesto.

Posude/kontejneri za korisni otpad se postavljaju na određenim lokacijama. Tako postavljene posude/kontejneri za skupljanje otpadnog papira, ambalažnog stakla, PET i metalne ambalaže od pića i napitaka na jednoj lokaciji čine "reciklažni otok često nazivan i "zeleni otok".

Detaljni razmještaj reciklažnih otoka nije potrebno definirati planerskom dokumentacijom nego zasebnim elaboratima.

Reciklažno dvorište za građevinski otpad je građevina namijenjena razvrstavanju, mehaničkoj obradi i privremenom skladištenju građevnog otpada.

Veličina reciklažnog dvorišta za građevinski otpad direktno je ovisna o količini građevinskog otpada koje se može očekivati na pripadajućem okruženju, a za područje Općine Čepin preporuča se osiguranje minimalno 1.000 m². Za izgradnju reciklažnog dvorišta planira se smještaj unutar gospodarske zone "Čepin".

Za izgradnju objekta za energetsku obradu poljoprivrednog i drvnog otpada planiran je smještaj unutar zona gospodarske namjene, a na područjima izvan granica građevinskih područja naselja samo u sklopu gospodarskog kompleksa ili uz građevine za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje.

Sukladno podacima iz Izvješća o provedbi Plana gospodarenja otpadom u Osječko-baranjskoj županiji za razdoblje 2007-2014. godine u 2009. godini na prostoru Općine Čepin nema neuređenih odlagališta. Lokacije neuređenih odlagališta otpada za koje je nužna sanacija ipak su ucrtane u grafički dio PPUO Čepin jer su ucrtani i u PPOBŽ.

Sukladno s Planom gospodarenje otpadom u Osječko-baranjskoj županiji na području Općine planirano je formiranje jednog reciklažnog i jednog mini-reciklažnog dvorišta, jednog reciklažnog dvorišta za građevinski otpad, postavljanje jednog rashladnog kontejnera za otpad životinjskog porijekla, formiranje ukupno 26 reciklažnih otoka unutar granica građevinskih područja naselja iz sustava Općine, te izgradnja jednog objekta za energetsku obradu poljoprivrednog i drvnog otpada.

Navedene građevine opremaju se sukladno gore navedenom dokumentu, Planu gospodarenja otpadom u Općini Čepin te posebnim propisima."

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Prilog 2c. - II. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA I EVIDENCIJA POSTUPKA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Općina Čepin donijela je dana 09.04.2014. godine Odluku o izradi II. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Čepin, te dana 10.06.2014., 10.12.2014. i 18.02.2015. godine Izmjenu i dopunu Odluke o izradi Plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 3/14, 5/14, 10/14 i 2/15).

II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin obuhvaćaju Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin dio Izmjena i dopuna prikazan je na kartografskom prikazu "0. Pregledna karta izmjena i dopuna (prema Odluci o izradi), a objašnjenja su u tekstu koji slijedi:

Izmjena i dopuna broj 1.

Uz postojeću farmu muznih krava Mala Branjevina tvrtka Žito planira izgraditi pogone za proizvodnju tvrdog sira i preradu jaja te s obzirom na naprijed navedeno utvrditi će se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske namjene "Mala Branjevina" u površini od 11,49 ha.

Izmjena i dopuna broj 2.

Ovom izmjenom i dopunom smanjuje se obuhvat Gospodarske zone Čepin te se Gospodarska zona Čepin pripaja građevinskom području naselja Čepin budući se građevinska područja dodiruju. Površina smanjenja iznosi 7,56 ha.

Izmjena i dopuna broj 3.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin na lokaciji Ekonomska dvorišta Bare, k.č.br. 4237/2 k.o. Čepin budući na lokaciji postoji izgrađena građevina, u površini od 0,16 ha.

Izmjena i dopuna broj 4.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Beketinci na lokaciji južno od građevinskog područja naselja za potrebe obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva (planira se izgradnja silosa i ostalih poljoprivrednih i proizvodnih građevina) u površini 2,96 ha.

Izmjena i dopuna broj 5.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na smanjenje građevinskog područja naselja Beketinci, sjeveroistočni dio građevinskog područja u površini od 1,04 ha.

Izmjena i dopuna broj 6.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na utvrđivanje gospodarskih namjena unutar građevinskih područja naselja Beketinci i Čepinski Martinci od kojih se nakon konzultacija odustalo, odnosno u odredbama za provođenje smanjiti će se udaljenosti postojećih farmi od građevinskih područja budući se utvrdilo da one nisu u građevinskom području naselja Beketinci i Čepinski Martinci.

Izmjena i dopuna broj 7.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na utvrđivanje gospodarske namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin unutar građevinskog područja naselja Čepin budući se planira izgradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih za potrebe proizvodnje.

Izmjena i dopuna broj 8.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na korekciju trase industrijskog kolosijeka za potrebe Tvornice ulja Čepin.

Trasa industrijskog kolosijeka korigirana je na način da se postojeća planirana trasa uz sjeverni rub stambene namjene pomaknuta na sjever u koridor postojećeg puta-buduće industrijske ceste.

U Odredbama za provođenje omogućena je i izgradnja trase industrijskog kolosijeka do lokacije postojeće tvornice ulja.

Izmjena i dopuna broj 9.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na analizu mogućih lokacija za utvrđivanje lokacije "Hipodroma", odnosno zone športsko-rekreacijske namjene.

Nakon analize utvrdilo se da je postojeća lokacija jedina moguća te će se ona proširiti i pripojiti građevinskom području naselja Čepin (zbog usklađenosti sa Zakonom o prostornom uređenju). Površina proširenja iznosi 22,44 ha.

Predložena lokacija športsko-rekreacijske namjene (konjički klub) nalazi se uz mogući ili alternativni koridor buduće trase željezničke pruge M302. Prostorno-prometnom studijom prometnog sustava grada Osijeka sa širim okruženjem predložena je buduća trasa željezničke pruge M302 koja je izmještena iz područja grada Osijeka (prolazi između Osijeka i Višnjevca, te istočno od Čepina), a čiji koridor graniči s planiranom športsko-rekreacijskom namjenom, ograničavajući njeno širenje prema jugoistoku.

U tekstu Plana i Odredbama za provođenje korigirana je oznaka za željezničku prugu u skladu s važećom Odlukom o razvrstavanju željezničkih pruga (NN, 3/14).

Izmjena i dopuna broj 10.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na ucrtavanje planiranih uličnih koridora unutar građevinskog područja naselja Čepin.

Planom su definirani novi ulični koridori unutar blokova koji okružuje postojeća izgradnja i to na sljedećim lokacijama:

- na prostoru sjeverozapadno od ulica Kralja Zvonimira i Kardinala Franje Šepera,
- u bloku između ulica: Kralja Zvornimira, Ivana Adamovića, A.K. Miošića i kardinala Alojzija Stepinca,
- u bloku između ulica: Kralja Zvonimira, J.J. Strossmayera, Ivana Gundulića i grada Vukovara,
- u bloku između ulica: Kralja Zvonimira, Kralja Tomislava i Psunjske ulice,
- u bloku između Ulice I.L. Ribara i željezničke pruge,
- spoj između Psunjske ulice i Ulice Ljudevita Gaja,
- površine za parkiranje u zoni centra,
- unutar Gospodarske zone Ovčara.

Planirani koridori su širine 16,0 m do 20,0 m, iznimno na kraćim dionicama (izlazi i blokovi) širine 9,0-12,0 m.

Planirane širine uličnih koridora omogućit će smještaj svih prometnih površina (kolnik, parkiranje, pješačke staze i sl.), kao i smještaj trasa potrebnih infrastrukturnih vodova.

U okviru predloženih širina uličnih koridora moguće je hortikulturno urediti i zelene površine, čime će se podići urbani standard stanovnika koji žive uz planirane ulice.

Izmjena i dopuna broj 11.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na planiranje građevine/građevina za gospodarenje otpadom od lokalnog značaja.

Zakonom o održivom gospodarenju otpadom ("NN" 94/13) pred jedinice lokalne samouprave je postavljena obaveza izgradnje reciklažnog dvorišta te njegovo ucrtavanje u prostorno-plansku dokumentaciju. Slijedom navedenog unutar građevinskog područja naselja Čepin je određen dio kč.br. 3851 za izgradnju reciklažnog dvorišta građevinskog otpada i/ili izgradnju ostalih građevina iz sustava gospodarenja otpadom lokalnog značaja. U Gospodarskoj zoni Čepin planira se izgradnja reciklažnog dvorišta.

Odredbama za provođenje su se definirala područja moguće gradnje objekata sustava gospodarenja otpadom od lokalnog značaja.

Izmjena i dopuna broj 12.

Zbog planiranih izmjena infrastruktura na prostoru Općine Čepin je korigirana na način:

Izvršena je korekcija i nadopuna Odredbi za provođenje u segmentu vodnog gospodarstva.

U sustavu distribucije prirodnog plina promijenjena je koncepcija napajanja mreža u naseljima južno od Čepina te se sada sva ta naselja napajaju preko pravca Osijeka-Čepin. Promjenom koncepcije opteretio se postojeći plinovod Osijek-Čepin te je u pitanju i opskrba sadašnjeg konzuma u Čepinu. Promjenom u namjeni unutar građevinskih područja naselja kao i otvaranjem novih građevinskih područja nužno se otvorila potreba izgradnje novog plinovoda na pravcu Osijek-Čepin pa je u skladu s gore navedenim na grafički prilog "Plinoopskrba" ucrtana trasa novog planiranog plinovoda u koridoru čepinske obilaznice, od granice Općine do Tvornica ulja Čepina.

Izmjena i dopuna broj 13.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na redefiniranje područja obuhvata i potrebe izrade planova užih područja, a to su:

- Urbanistički plan uređenja:
  - "Plandište 2" u Čepinu,
  - "Naselje Prijateljstva" u Čepinu,
  - "Kneza Branimira-Jug" u čepinu
  - UPU 1. u Čepinu,
  - UPU 2. u Čepinu,
  - UPU 3. u Čepinu,
  - UPU 4. u Pečinu,
  - UPU 5, u Čepinu,
  - "Sjeveroistok" u Livani.
- Detaljni plan uređenja:
  - "Centar 1" u Čepinu,
  - "Centar 2" u Čepinu,

te ukidanje Detaljnog plana uređenja "Gospodarske zone" Čepin i određivanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja "Hipodrom" i "Gospodarske zone" Čepin.

Izmjena i dopuna broj 14.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na reviziju Odredbi za provođenje Plana s obzirom na legalizaciju odnosno urbanu sanaciju nelegalne izgradnje te zbog planiranog razvoja Općine.

Izmjena i dopuna broj 15.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na crtanje svih građevinskih područja na novim katastarskim podlogama budući su postojeće katastarske podloge nečitljive te je došlo do neznatnih odstupanja od utvrđenih površina građevinskih područja.

Izmjena i dopuna broj 16.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na utvrđivanje trasa biciklističkih staza na području Općine.

U planu su ucrtane trase biciklističkih staza na temelju projekta "Rencona"-a d.o.o. iz Osijeka. Planiranim rješenjem formirana je mreža biciklističkih staza koja povezuje naselja općine Čepin. Izgradnjom planiranih biciklističkih staza podići će se razina sigurnosti prometa na području Općine, a potaknut će se i stanovništvo da više koristi taj oblik tzv. "zelenog prometa".

Osim planom naznačenih trasa, Odredbama za provođenje omogućena je i izgradnja drugih trasa biciklističkih staza na području cijele općine.

Izmjena i dopuna broj 17.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na proširenje građevinskog područja naselja Čepin na dio k.č.br. 3877/1, 4093, 5274, 5569 i 5273 k.o. Čepin u površini od 4,62 ha.

Izmjena i dopuna broj 18.

Ovom izmjenom i dopunom unutar građevinskog područja naselja Čepin zona gospodarske namjene I. i II. prenamjenjuje se u zonu gospodarske namjene, zbog jednostavnijeg funkcioniranja gospodarske zone.

Izmjena i dopuna broj 19.

Ovom izmjenom i dopunom prošireno je građevinsko područje naselja Čepin na k.č.br. 4883 k.o. Čepin zbog planirane izgradnje poslovnih sadržaja u površini 5,68 ha.

Izmjena i dopuna broj 20.

Ovom izmjenom i dopunom prošireno je građevinsko područje naselja Čepin na lokaciji zapadno od građevinskog područja naselja (kod groblja) na k.č.br. 4267/1, 4263, 4266, 4265, 5432, 5092, 4295/2, 5089/2 dio, 4258/5 dio, 4264 i 4267/3 k.o. Čepin u površini 13,01 ha za potrebe izgradnje planiranih poslovno-proizvodnih sadržaja.
Postojeće izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblja naselja Čepin pripaja se građevinskom području naselja Čepin u površini od 2,01 ha.

2. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Tekstualni dio PPUO Čepin mijenja se i dopunjava na sljedeći način:

- Na stranici 27., u naslovu: "1.1.2.6. Prometni infrastrukturni sustav", u pasusu 2., alineja 2., se mijenja i glasi:

  "- glavna željeznička pruga za međunarodni promet M302"

- Na stranici 27., u naslovu: "1.1.2.6. Prometni i infrastrukturni sustav" u podnaslovu: "b) Željeznički promet", u prvoj rečenici, riječi: "glavna željeznička pruga od značaja za međunarodni promet M3 (MP13)", zamjenjuje se riječima: "glavna željeznička pruga za međunarodni promet M302".

- Na stranici 45., u naslovu: "1.1.3.1. Prostorni plan Osječko-baranjske županije", u podnaslovu: "f) Promet", u pasusu 1., u podnaslovu: "Željeznički promet", alineja 1., mijenja se i glasi:

  "- obnova i rekonstrukcija glavne željezničke pruge za međunarodni promet M302, uz mogućnost izgradnje drugog kolosijeka, te uz alternativni koridor na dionici Osijek (Višnjevac)-Čepin jug."

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.1. Struktura površina" tablica 31., mijenja se i glasi:

"Tablica br. 31.

Red. broj	**Općina Čepin**	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**1.044,04**	**8,66**	**11,63**
	Građevinsko područje naselja		1.025,05		8,50	11,85
	Izgrađeni dio GP		839,41		8,93	14,54
	Neizgrađeni dio GP		191,04		1,57	63,84
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Mala Branjevina"		11,49		0,09	1.058,13
	Područje izvan naselja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak"		5,10		0,04	2.383,92
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje		2,40		0,02	5.220,65
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9.478,08**	**78,58**	**0,77**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo		793,25		6,57	0,06
	- Vrijedno obradivo tlo		7.990,43		66,24	0,65
	- Ostala obradiva tla		694,40		5,75	0,05
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.187,02**	**9,85**	**0,09**
	- Gospodarske (izvan G.P.)		1.134,06		9,41	0,08
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene		52,96		0,44	0,00
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5.	**VODNE POVRŠINE**			**7,52**	**0,06**	**0,00**
	- Vodotoci		7,52		0,06	0,00

1.6.	**OSTALE POVRŠINE**			**343,17**	**2,84**	**0,02**
	Promet		318,62		2,64	0,02
	Posebna namjena		24,55		0,20	0,00
OPĆINA UKUPNO:				**12.059,71**	**100,00**	**1,16**

"

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", u pasusu 3., broj: "948,01", zamjenjuje se brojem: "1002,66".

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinska područja naselja stalnog stanovanja", dodaje se nova tablica, a pripadajući tekst mijenja se i glasi:

"**Građevinska područja naselja**

Budući su granice postojećih građevinskih područja naselja prenijeti na nove katastarske podloge došlo je do manjih razlika u površini građevinskih područja naselja (osim građevinskih područja naselja Beketinci i Čepin koja su proširena).

Beketinci

Građevinsko područje naselja Beketinci planirano je na površini 87,36 ha, što je povećanje za 2,13 ha u odnosu na postojeće građevinsko područje. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 74,73 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Beketinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Beketinci je 10,68 st/ha.

Čepin

Građevinsko područje naselja Čepin sastoji se od građevinskog područja naselja Čepin čija površina iznosi 757,55 ha (povećanje za 51,89 ha) i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" čija površina iznosi 3,47 ha. S obzirom na naprijed navedeno površina planiranog građevinskog područja naselja Čepin iznosi 761,02 ha; a površina izgrađenog dijela iznosi 591,64 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čepin povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepin je 15,94 st/ha.

Čepinski Martinci

Građevinsko područje naselja Čepinski Martinci planirano je na površini 88,71 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 82,06 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čepinski Martinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepinski Martinci je 9,0 st/ha.

Čokadinci

Građevinsko područje naselja Čokadinci planirano je na površini 28,51 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 28,51 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čokadinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti građevinskog područja naselja Čokadinci je 7,4 st/ha.

Livana

Građevinsko područje naselja Livana planirano je na površini 59,45 ha; odnosno jednako je postojećem građevinskom području. Površina izgrađenog dijela građevinskog područja iznosi 53,00 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Livana povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti građevinskog područja naselja Livana je 14,5 st/ha.

Tablica 31a.

PRIKAZ USKLAĐENOSTI POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA S ODREDBAMA PPOBŽ (korekcija samo naselja Beketinci i Čepin)

NASELJE	BROJ STANONIŠTVA 2001.	POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UTVRĐENA U PPUG (ha)	GUSTOĆA PO PPUOG st/ha	BROJ STANOVNIKA DANAS 2011. GODINE	GUSTOĆA (2011. GODINE)	PLANIRANA POVRŠINA U IID PPUO/G	GUSTOĆA st/ha (planirane)	PLANSKA DEMOGRAFSKA PROJEKCIJE	PROJEKCIJA GUSTOĆE st/ha
BEKETINCI	700	85,23	8,21	613	7,19	87,36	6,96	806	9,15
ČEPIN	9.502	685,36	13,86	9.500	13,85	761,02	12,47	12.158	15,94

Budući se granice ostalih građevinskih područja nisu povećale ni smanjivale nisu prikazane u tablici.

PRIKAZ POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
Izgrađenih i neizgrađenih dijelova građevinskih područja naselja

Redni broj	Naselje	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Čepin	761,02	595,11	37,59	128,33
2.	Beketinci	87,36	74,73	-	12,64
3.	Čepinski Martinci	88,71	82,06	-	6,65
4.	Čokadinci	28,51	28,51	-	-
5.	Livana	59,45	53,00	5,25	1,20
Ukupno Općina Čepin:		1025,05	833,41	42,82	148,82

PRIKAZ POVRŠINA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Gospodarska zona "Mala Branjevina"	11,49	-	-	11,49
2.	Sportsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	5,10	-	5,10	-
3.	Groblje u Čokadincima	1,52	1,52	-	-
4.	Groblje u Livani	0,88	0,88	-	-
	Ukupno:	18,99	2,40	5,10	11,49

"

- Na stranici 66., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov i pripadajući tekst "Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarske zone Čepin", mijenja se i glasi: " Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Mala Branjevina".
  Površina planirane Gospodarske zone "Mala Branjevina" iznosi 11,49 ha i nalazi se u južnom dijelu Općine Čepin u blizini postojeće farme "Mala Branjevina".

Površina gospodarske zone planirana je s obzirom na kriterij PPOBŽ prema kojem je max. površina za gospodarsku namjenu 35,0 m² po ukupnom broju stanovnika u Općini. Ukupni broj stanovnika za Općinu Čepin prema popisu iz 2011. godine je 11571, pa je tako gospodarsku namjenu moguće planirati na max. 40,49 ha, od ove površine oduzeto je 24,61 ha koliko je površina postojeće uljare i dio Gospodarske zone Ovčara, te je moguće formirati Gospodarsku zonu "Mala Branjevina.".

- Na stranici 67, u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", podnaslov: "Građevinska područja groblja" u podnaslovu: "Čepin" i pripadajući tekst briše se te u podpodnaslovu: "Livana" broj: "0,77" zamjenjuje se brojem: "0,88".

- Na stranici 67., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine" u pasusu 1., broj: "79,4", zamjenjuje se brojem: "78,58".

- Na stranici 68., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine", u pasusu 4., u prvoj rečenici, broj: "809,80", zamjenjuje se brojem: "793,25" te broj: "8028,17", zamjenjuje se brojem: "7990,43".

  U drugoj rečenici broj: "6,72", zamjenjuje se brojem: "6,57" te broj: "66,57", zamjenjuje se brojem; "66,24".

- Na stranici 78., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračnim promet", u podnaslovu: "Željeznički promet" u pasusu 1., riječi: "glavne željezničke pruge od značaja za međunarodni promet M3" zamjenjuju se novim riječima: "glavna željeznička pruga za međunarodni promet M302".

- Na stranici 78., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet", u podnaslovu: "Željeznički promet" zadnji pasus zamjenjuje se novim pasusom koji glasi:

  "Na temelju rješenja iz Županijskog plana na području Općine je predviđen i alternativni koridor za trasu glavne željezničke pruge za međunarodni promet M302, na dionici Osijek (Višnjevac) do južnog dijela naselja Čepin."

- Na stranici 78., u naslovu: "3.8.1.1. Cestovni, željeznički i zračni promet", u podnaslovu: "Cestovni promet" na kraju teksta dodaje se novi pasus koji glasi:

  "Na području Općine planirana je mreža biciklističkih staza koja povezuje sva naselja Općine, a Odredbama za provođenje omogućena je izgradnja biciklističkih staza ili traka i na drugim lokacijama/trasama na području Općine. Uz trase biciklističkih staza planira se izgradnja pratećih sadržaja, prvenstveno prostora za parkiranje bicikala."

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 2d. - III. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA I EVIDENCIJA POSTUPKA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Općina Čepin donijela je dana 06.12.2016. godine Odluku o izradi III. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Čepin, ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 14/16).

III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin obuhvaćaju Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin izmjene i dopune prikazane su na kartografskom prikazu "0. Pregledna karta izmjena i dopuna, a objašnjenja su u tekstu koji slijedi:

Izmjena i dopuna broj 1.

Ovom izmjenom analizirana je lokacija za gradnju komunalne građevine-tržnice unutar građevinskog područja naselja Čepin te je utvrđena moguća lokacija unutar uličnog koridora Ulice kralja Zvonimira. S obzirom na navedeno obrisane su zone parkirališta u Ulici kralja Zvonimira.

Izmjena i dopuna broj 2.

Ovom izmjenom kroz Odredbe za provođenje dana je mogućnost gradnje komunalne građevine-tržnice unutar uličnog koridora.

Izmjena i dopuna broj 3.

Proširenо je građevinsko područje naselja Beketinci u južnom dijelu za potrebe obavljanja poljoprivrednih djelatnosti odnosno obiteljskog gospodarstva. Površina proširenja građevinskog područja naselja Beketinci iznosi 0,82 ha.

Izmjena i dopuna broj 4.

Korigirano je građevinsko područje naselja Čepin na dvije lokacije.

Izmjena i dopuna broj 4.1.

U zapadnom dijelu smanjeno je građevinsko područje naselja Čepin (prostor oko pravoslavnog groblja) u površini od 13,12 ha.

Izmjena i dopuna broj 4.2.

U južnom dijelu proširenо je građevinsko područje naselja Čepin na prostor postojeće izgradnje u površini od 0,98 ha.

Izmjena i dopuna broj 5.

S obzirom da se neće realizirati planirana gradnja oko prostora pravoslavnog groblja, smanjeno je građevinsko područje naselja Čepin oko pravoslavnog groblja te je formirano izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Čepin u površini od 1,95 ha.

Izmjena i dopuna broj 6.

S obzirom da Ministarstvo obrane nema više potrebe za vojnim skladištem "Lug" prostor vojnog skladišta "Lug" prenamjenjuje se u gospodarsku zonu "Lug" odnosno formira se izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug", koje će u svom korištenju u odnosu na gospodarsku zonu „Mala Branjevina“ razlikovati u namjeni („Mala Branjevina“ je prvenstveno namjenjena za proizvodnu namjenu u funkciji firme „Žito“).

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone „Lug“ utvrđeno je u izgrađenoj površini, odnosno obuhvaća sve izgrađene građevine koje je vojska koristila za svoje potrebe. Iako je oblikovo drugačija nego u osnovnom planu, zadržana je površina iz osnovnog plana od 24,46 ha.

Izmjena i dopuna broj 7.

Sukladno Odluci o izradi IiD, u dijelu koji se odnosi na izmjenu koncepcije sustava odvodnje Općine, radi spajanja naselja Čokadinci i Čepinski Martinci kao i sustava odvodnje naselja Općine Podgorač na zajednički/grupni sustav odvodnje Čepin, korigiran je sustav odvodnje na način da je formiran zajednički sustav, a na kartografskom prikazu "2.B Vodnogospodarski sustav" kolektorski vod povučen od naselja Čepin do zapadne granice Općine.

Izmjena i dopuna broj 8.

Korekcija Odredbi za provođenje radi omogućavanja izgradnje planiranih građevina i poboljšanja kvalitete stanovanja sukladno potrebama stanovništva Općine.

Izmjena i dopuna broj 9.

U cilju osiguranja povoljnijih uvjeta za razvoj gospodarstva korigiran je minimalni broj parkirališnih mjesta za proizvodne i skladišne građevine.

Izmjena i dopuna broj 10.

Sukladno su datoj primjedbi u javnoj raspravi od strane Hrvatskih šuma, koja je prihvaćena, korigirane šumske površine na prostoru Općine.

Izmjena i dopuna broj 11.

Usklađivanje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije.

Izmjena i dopuna broj 11.1.

Na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena površina i promet" korigirano je sljedeće:

- korigirana je trasa lokalne ceste L44057,
- upisana je oznaka za Ž4067,
- korigirana je oznaka postojeće županijske ceste (dionica između Ž4085 i D7),
- trasa Ž4291 je u postojećem PPUO Čepin ispravno označena (od naplatnih kućica čvora "Čepin" do Ž4105),
- nazivi željezničkih pruga u legendi PPUO Čepin usklađeni su s nazivima iz Prostornog plana Osječko-baranjske županije.

Izmjena i dopuna broj 11.2.

Na kartografskom prikazu "1A. Pošta i elektroničke komunikacije" PPUO Čepin ucrtan je koridor mikrovalnih veza iz PPOBŽ.

Izmjena i dopuna broj 11.3.

Korigiran je sustav vodoopskrbe na način da su neki planirani magistralni cjevovodi prešli u postojeće budući su u međuvremenu izgrađeni, a ucrtan je i novi postojeći vod vodoopskrbe uz koridor TEM-a. Navedeno je korigirano na kartografskom prikazu "2.B Vodnogospodarski sustav".

Također su, sukladno prethodno navedenom, korigirani odgovarajući članci Odredaba za provođenje a korigiran je i članak 228. sukladno posebnom zahtjevu.

Izmjena i dopuna broj 11.4.

Na kartografskom prikazu "3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" skinute su zone preventivne zaštite izvorišta "Čokadinci" i "Beketinci".

Izmjena i dopuna broj 11.5.

Na kartografskom prikazu "2.A" i 4.E" ucrtan je planirani magistralni plinovod Osijek-Vukovar.

Izmjena i dopuna broj 11.6.

Odredbe za provođenje PPUO Čepin korigirane su sukladno zadnjim izmjenama PPOBŽ.

2. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA

Tekstualni dio PPUO Čepin mijenja se i dopunjava na sljedeći način:

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.1. Struktura površina" tablica 31., mijenja se i glasi:

"Tablica br. 31.

Red. broj	Općina Čepin	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**1.057,64**	**8,7**	**10,96**
	Građevinsko područje naselja		1012,24		8,4	11,45
	Izgrađeni dio GP		839,41		8,93	14,54
	Neizgrađeni dio GP		172,83		1,44	6,71
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Mala Branjevina"		11,49		0,09	1.058,13
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug"		24,46		0,20	474,20
	Područje izvan naselja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak"		5,10		0,04	2.383,92
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje		4,35		0,02	5.220,65
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9.436,29**	**78,24**	**0,81**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo		775,92		6,57	0,06
	- Vrijedno obradivo tlo		7.989,51		66,08	0,68
	- Ostala obradiva tla		694,40		5,75	0,05
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.215,09**	**10,09**	**0,10**
	- Gospodarske (izvan G.P.)		1.165,13		9,7	0,08
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene		52,96		0,44	0,00
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5.	**VODNE POVRŠINE**			**7,52**	**0,06**	**0,00**
	- Vodotoci		7,52		0,06	0,00
1.6.	**OSTALE POVRŠINE**			**343,17**	**2,84**	**0,02**
	Promet		318,62		2,64	0,02
	Posebna namjena		24,55		0,20	0,00
	OPĆINA UKUPNO:			**12.059,71**	**100,00**	**1,16**

"

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", u pasusu 3., broj: "1044,04", zamjenjuje se brojem: "1073,98".

- Na stranici 65., u naslovu: "3.2.1.2. Građevinska područja", u podnaslovu: "Građevinska područja naselja", tekst u podnaslovima: "Beketinci" i "Čepin" te pripadajuća tablica 31a, mijenjaju se i glase:

  "Građevinsko područje naselja Beketinci planirano je na površini 88,18 ha, što je povećanje za 0,82 ha u odnosu na postojeće građevinsko područje.
  Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 74,93 ha.

  Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Beketinci povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Beketinci je 9,14 st/ha.

Čepin

Građevinsko područje naselja Čepin sastoji se od građevinskog područja naselja Čepin čija površina iznosi 743,92 ha i izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" čija površina iznosi 3,47 ha. S obzirom na naprijed navedeno površina planiranog građevinskog područja naselja Čepin iznosi 747,39 ha; a površina izgrađenog dijela iznosi 589,69 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika za 2015. godinu u naselju Čepin povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepin je 16,23 st/ha.

Tablica 31a.

PRIKAZ USKLAĐENOSTI POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA S ODREDBAMA PPOBŽ (korekcija samo naselja Beketinci i Čepin)

NASELJE	BROJ STANONIŠTVA 2001.	POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UTVRĐENA U PPUG (ha)	GUSTOĆA PO PPUOG st/ha	BROJ STANOVNIKA DANAS 2011. GODINE	GUSTOĆA (2011. GODINE)	PLANIRANA POVRŠINA U IID PPUO/G	GUSTOĆA st/ha (planirane)	PLANSKA DEMOGRAFSKA PROJEKCIJE	PROJEKCIJA GUSTOĆE st/ha
BEKETINCI	700	87,36	9,15	613	7,19	88,18	6,95	806	9,14
ČEPIN	9.502	761,55	12,47	9.500	13,85	747,39	12,68	12.158	16,23

Budući se granice ostalih građevinskih područja nisu povećale ni smanjivale nisu prikazane u tablici.

- Na stranici 67., iza podnaslova: "Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Mala Branjevina" i pripadajućeg teksta dodaje se novi podnaslov i pripadajući tekst koji glase:

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug"

Prostor nekadašnjeg vojnog skladišta "Lug" prenamjenjen je u gospodarsku zonu budući MORH više nema potrebe za vojnih skladištem.
Površina planirane Gospodarske zone "Lug" iznosi 24,46 ha.

- Na stranici 67., u podnaslovu: "Izdvojena građevinska područja izvan naselja groblja" iza podpodnaslova: "Livana" i pripadajućeg teksta dodaje se novi podpodnaslov i pripadajući tekst koji glase:

Čepin

Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja pravoslavnog groblja naselja Čepin planirano je na k.č.br 4264 i površine je 1,95 ha.

- Na stranici 67., prije naslova: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine" tablica: "Prikaz površina izdvojenih građevinskih područja izvan naselja" mijenja se i glasi:

PRIKAZ POVRŠINA IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Gospodarska zona "Mala Branjevina"	11,49	-	-	11,49
2.	Gospodarska zona "Lug"	24,46	24,46	-	-
3.	Sportsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	5,10	-	5,10	-
4.	Groblje u Čokadincima	1,52	1,52	-	-
5.	Groblje u Livani	0,88	0,88	-	-
6.	Groblje u Čepinu	1,95	1,95	-	-
	Ukupno:	45,40	28,81	5,10	11,49

- Na stranici 67., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine" u pasusu 1., broj: "78,58", zamjenjuje se brojem: "78,24".

- Na stranici 68., u naslovu: "3.2.1.3. Poljoprivredne površine", u pasusu 4., u prvoj rečenici, broj: "793,25", zamjenjuje se brojem: "775,90" te broj: "7990,43", zamjenjuje se brojem: "7980,51".

  U drugoj rečenici broj: "66,24" zamjenjuje se brojem: "66,08".

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 2e. - IV. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. IZMJENE I DOPUNE TEKSTUALNOG DIJELA PLANA I EVIDENCIJA POSTUPKA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Općina Čepin donijela je dana 27.02.2019. godine Odluku o izradi IV. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Čepin, ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 3/19).

IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin izmjene i dopune prikazane su na kartografskom prikazu "0. Pregledna karta izmjena i dopuna, a objašnjenja su u tekstu koji slijedi:

Izmjena i dopuna broj 1.

Ova izmjena i dopuna odnosi se na planiranu rekonstrukciju i revitalizaciju zaštićenog kulturnog dobra Dvorca Adamović-Mihalović u Čepinu, na način da su:

- Korigirane mjere zaštite kulturnog dobra i određen način rekonstrukcije Dvorca Adamović-Miholović sukladno uvjetima Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Osijeku,
- Određena javna i društvena namjena samo u funkciji uprave i kulture (k.č.br. 2606, k.o. Čepin) kojom se revitalizira predmetna građevina i prikazana je na kartografskim prikazima "1." i "4.B2".

Izmjena i dopuna broj 1.1.

Ovom izmjenom i dopunom korigirani su način i uvjeti gradnje na području zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu prvenstveno zbog planirane rekonstrukcije i revitalizacije Dvorca Adamović-Mihalović.

Izmjena i dopuna broj 2.

Od revizije kulturnih dobara na području Općine Čepin se odustalo budući se nadležno javnopravno tijelo (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Osijeku) očitovalo da nema drugih uvjeta vezanih za zaštitu nepokretnih kulturnih dobara od već ugrađenih u PPUO Čepin.

Izmjena i dopuna broj 3.

Ova izmjena se odnosi na korekciju Odredbi za provedbu vezanih za izgradnju otresišta na mjestu priključenja na mrežu javnih i nerazvrstanih cesta.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 2f. - V. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

II. OBRAZLOŽENJE PLANA I PRILOZI

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Općina Čepin donijela je dana 23.11.2020. godine Odluku o izradi V. Izmjena i dopuna prostornog plana uređenja Općine Čepin, ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 17/20).

V. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin obuhvaćaju Odredbe za provedbu.

Izmjena i dopuna broj 1.

Člankom 206., Odredbi za provedbu PPUO Čepin određen je način gradnje niskonaponske 0,4 kV elektroenergetske mreže na području Općine Čepin. Izmjenom ovog članka omogućena je gradnja niskonaponske EE infrastrukture kabelskim vodovima, podzemno ali i nadzemno, kao i zajedno s kablovima javne rasvjete nadzemnim putem koristeći zajedničke stupove kako bi se omogućio ekonomski najpovoljniji način vođenja.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 2g. - VI. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

II. OBRAZLOŽENJE PLANA I PRILOZI

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. POLAZIŠTA

Općina Čepin donijela je dana 09.07.2021. godine Odluku o izradi VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 14/21).

Nakon donošenja Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/07) Općina Čepin donijela je pet izmjena i dopuna Plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 17/15-pročišćeni tekst, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni tekst, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21 i 8/21-ispravak) te objavila tri pročišćena plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 17/15, 12/18 i 17/19).

Stručnom analizom pristiglih inicijativa za izmjenom plana uočena su ograničenja vezana za uvjete i način gradnje unutar Gospodarske zone Ovčara u naselju Čepin, a koja se odnose prvenstveno na izgradnju ugostiteljsko-turističkih i poslovnih građevina.

S obzirom na naprijed navedeno izrada i donošenje VI. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin omogućit će razvoj gospodarskih djelatnosti na prostoru Općine Čepin.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj i programsko polazište je stvaranje prostornih uvjeta za planirani urbani i ekonomski razvoj Općine Čepin kroz razvoj gospodarskih djelatnosti.

Korekcijom uvjeta i načina gradnje građevina gospodarskih djelatnosti unutar Gospodarske zone Ovčara u naselju Čepin omogućiti će se izgradnja planiranih poslovnih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja potrebnih gabarita te podići kvaliteta turističke ponude Općine.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Na području Gospodarske zone Ovčara u naselju Čepin planira se izgradnja građevina poslovnih i ugostiteljsko-turističkih sadržaja.

Da bi se omogućila planirana izgradnja poslovnih i ugostiteljsko-turističkih građevina potrebnih gabarita, korigirati će se Odredbe za provedbu (članci 83., 88. i 185.) PPUO Čepin, na način da se poveća etažnost i maksimalna visina građevina poslovnih i ugostiteljsko-turističkih građevina te omogućiti izgradnja potrebnih parkirališnih mjesta i na drugim građenim česticama u blizini.

S obzirom na naprijed navedeno VI. Izmjene i dopune obuhvaćaju samo korekciju Odredbi za provedbu.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Prilog 2h. - VII. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. OBRAZLOŽENJE PLANA I EVIDENCIJA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. POLAZIŠTA

Nakon donošenja Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/07) Općina Čepin donijela je šest izmjena i dopuna Plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 3/18, 11/18-ispravak, 13/19, 5/21, 8/21-ispravak i 31/21) te objavila tri pročišćena plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 17/15, 12/18 i 17/19).

Nakon stručne analize pristiglih inicijativa za izmjenom plana, pripremljen je Nacrt Odluke o izradi VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin i zatraženo mišljenje od nadležnog javnopravnog tijela o potrebi provedbe postupaka ocjene o potrebni strateške procjene utjecaja na okoliš te je utvrđeno da nije potrebno provoditi postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš niti prethodnu ocjenu prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.

Općina Čepin je dana 23.02.2022. godine donijela Odluku o izradi VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 5/22).

Osnovni razlozi VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin su: revitalizacija zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" (na k.č.br. 4823, k.o. Čepin) te određivanje uvjeta i načina gradnje za njeno funkcioniranje kao i ukidanje obveze izrade Urbanističkog plana uređenja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" te određivanje uvjeta i načina gradnje za njeno funkcioniranje.

Navedeni razlozi za izradu VII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin omogućiti će revitalizaciju zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" i razvoj Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak".

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj i programsko polazište je stvaranje prostornih uvjeta za planiranu revitalizaciju prostora zaštićenog kulturnog dobra Srednjevjekovnog grada "Kolođvar", povećanje kvalitete stanovanja nadopunjavanjem mreže društvene infrastrukture te zaštita postojećih i stvaranje novih ambijentalnih vrijednosti.

Formiranjem izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin na prostoru Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" omogućiti će se gradnja građevina muzejsko-edukacijskog sadržaja i drugih sadržaja koji su u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra te će se povećati turistička ponuda Općine Čepin.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

VII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (PPUO) obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin izmjene i dopune prikazane su na kartografskom prikazu br. "0. Pregledna karta izmjena i dopuna", a objašnjenja u tekstu koji slijedi:

Izmjena i dopuna broj 1.

Ova izmjena odnosi se na formiranje izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" (na k.č.br. 4823, k.o. Čepin), a koje je u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra Srednjovjekovnog grada "Kolođvar".

S obzirom da se sukladno članku 57. Odredbi za provedbu Prostornog plana Osječko-baranjske županije (PPOBŽ) ne može se formirati novo izdvojeno građevinsko područja izvan naselja javne i društvene namjene, a zbog povijesnog značaj Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" odnosno zaštićenog kulturnog dobra, sukladno Zakonu i PPOBŽ-u ovim Planom formiran je izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grada "Kolođvar".

Površina izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" iznosi 1,48 ha.

Ovim Planom utvrđeno je da se građevinsko područje naselja Čepin sastoji se od građevinskog područja naselja Čepin čija površina iznosi 743,92 ha te izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" čija površina iznosi 3,47 ha i Srednjovjekovnog grada "Kolođvar" čija površina iznosi 1,48 ha.

S obzirom na naprijed navedeno površina planiranog građevinskog područja naselja Čepin iznosi 748,87 ha; a površina izgrađenog dijela iznosi 591,17 ha.

Sukladno procjeni broja stanovnika u naselju Čepin povećati će se broj stanovnika, a planirana gustoća naseljenosti za građevinsko područje naselja Čepin je 14,11 st/ha.

Tablica broj 1.

PRIKAZ USKLAĐENOSTI POVRŠINE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ČEPIN S ODREDBAMA PPOBŽ

NASELJE	BROJ STANONIŠTVA 2001.	POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UTVRĐENA U PPUG (ha)	GUSTOĆA PO PPUOG st/ha	BROJ STANOVNIKA 2011. GODINE	GUSTOĆA (2011. GODINE)	PLANIRANA POVRŠINA U VII. IID PPUO Čepin	GUSTOĆA st/ha (planirane)	PLANSKA DEMOGRAFSKA PROJEKCIJE	PROJEKCIJA GUSTOĆE st/ha
ČEPIN	10568	747,39	14,13	9.500	12,71	748,87	12,71	10568	14,11

Izvor podataka: ZPP-Osijek

U tablici broj 1., prikaz je usklađenosti građevinskog područja naselja Čepin sa smjernicama za dimenzioniranje građevinskih područja naselja, sukladno članku 178. Odredbi za provedbu PPOBŽ-a. Budući se granice ostalih građevinskih područja nisu povećale ni smanjivale nisu prikazane u tablici.

U tablici broj 1., navedena je "Planirana površina proširenja GP naselja u VII. ID PPUO Čepin" u koju je uračunata površina izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovnog grada "Kolođvar", a koja je izuzeta iz izračuna gustoće naselja jer u njima nema stalnog stanovanja. S obzirom na navedeno gustoća stanovanja u skladu je s PPOBŽ (člancima 177.-181. Odredbi za provedbu).

Osim korekcije građevinskog područja naselja Čepin, ostala građevinska područja naselja na prostoru Općine Čepin nisu korigirana te su u tablici broj 2., prikazane njihove planirane površine i navedene površine izgrađenih, neizgrađenih ali uređenih kao i neizgrađenih i neuređenih dijelova građevinskih područja naselja.

Tablica broj 2.

PRIKAZ PLANIRANIH POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Redni broj	Naziv	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Čepin	748,87	591,17	30,12	127,58
2.	Beketinci	88,18	74,73	-	13,45
3.	Čepinski Martinci	88,71	82,06	-	6,65
4.	Čokadinci	28,51	28,51	-	-
5.	Livana	59,45	53,00	5,25	1,20
Ukupno Općina Čepin:		1013,72	829,47	35,37	148,88

Izvor podataka: ZPP-Osijek

Unutar obuhvata izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" mogu se graditi građevine i sadržaja koji su u funkciji revitalizacije zaštićenog kulturnog dobra, sukladno posebnim propisima i Odredbama Odluke, a to su:

- građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja,
- građevine i sadržaji ugostiteljsko-turističke namjene koji su u funkciji turističke ponude (npr. za potrebe srednjovjekovnog festivala i druge, osim hotela, autokampa, kampa),
- u sklopu građevine javne i društvene namjene muzejsko-edukacijskog sadržaja, ugostiteljski sadržaji, suvenirnica i slično,
- građevine i sadržaji uslužnih i trgovačkih djelatnosti samo koje su u funkciji turističke ponude i revitalizacije kulturnog dobra,
- javne zelene površine, dječja igrališta i prostor za piknik,
- nadstrešnice, pozornica i gledalište,
- prometne površine kao što su: kolnik, biciklističke, pješačke i poučne staze, šetnice, parkirališta za vozila i bicikle i druge prometne građevine,
- građevine i vodovi komunalne infrastrukturne te elektroničkih komunikacija,

- te izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji zaštićenog kulturnog dobra.

Pristup izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" i izdvojenom građevinskom području izvan naselja Športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak" planiran je s trase županijske ceste ŽC 4089 (Čepin (Ž4085) - Ivanovac - D518), po trasi postojećeg puta na nasipu. U okviru koridora pristupnog puta moguće je urediti i pješačko-biciklističku infrastrukturu.
Planirana pristupna cesta dolazi do Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" gdje je potrebno osigurati parkirališni prostor. Parkiralište je predviđeno i na prostoru izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar". I na jednoj i drugoj lokaciji potrebno je planirati i parkiralište za bicikle.

S obzirom na naprijed navedeno na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina i promet“ i 4.F "Izdvojeno građevinsko područja izvan naselja Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar"" dodaje se trasa značajnije nerazvrstane ceste, po trasi postojećeg puta, od trase županijske ceste ŽC 4089 do planiranog izdvojenog dijela građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" i izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak". Uz koridor navedene ceste naznačena je i trasa značajnije biciklističke staze.

U članku 172. Odredbi za provedbu omogućeno je da se do izdvojenih dijelova građevinskog područja naselja i izdvojenih građevinskih područja izvan naselja mogu graditi građevine elektroničkih komunikacija, komunalne infrastrukture i one koja nije ucrtana na kartografskim prikazima Plana. Položaj tih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice. Nove vodove infrastrukture treba planirati izvan kolnika javne ili nerazvrstane ceste. Iznimno, zbog prostornih ograničenja, novi vodovi se mogu planirati unutar površine kolnika uz suglasnost i posebne uvjete javnopravnog tijela. U članku 127b. detaljnije je obrazložen način izgradnje komunalne infrastrukture i elektroničkih komunikacija.

Izmjena i dopuna broj 2.

Ovom izmjenom ukida se obveza izrade Urbanističkog plana uređenja Športsko-rekreacijske zone "Ribnjak“ i korigira se članak 132. Odredbi za provedbu.

Pristup izdvojenom dijelu građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar" i izdvojenom građevinskom području izvan naselja Športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak" planiran je s trase županijske ceste ŽC 4089 (Čepin (Ž4085) - Ivanovac - D518) te se dodaje trasa značajnije nerazvrstane ceste, po trasi postojećeg puta od trase županijske ceste ŽC 4089 do planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, a prikazana je na kartografskom prikazu 1. "Korištenje i namjena površina i promet“ i 4.F "Izdvojeno građevinsko područja izvan naselja Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin Srednjovjekovni grad "Kolođvar"". Uz koridor nerazvrstane ceste naznačena je i trasa značajnije biciklističke staze.

U koridoru pristupne prometnice moguće je planirati gradnju građevina elektroničkih komunikacija, komunalne infrastrukture i one koja nije ucrtana na kartografskim prikazima Plana sukladno Odredbama za provedbu. S obzirom na navedeno izrada planiranog Urbanističkog plana uređenja nije potrebna.

Članak 132. Odredbi za provedbu korigiran je na način da su ubačene smjernice za izradu Urbanističkog plana uređenja Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" te dodani stavci koji

omogućuju gradnju parkirališta za oba izdvojena građevinska područja izvan naselja i komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija.

- **ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**

Tablica broj 3.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Red. broj	Općina Čepin	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**1.059,12**	**11,38**	**12,18**
	Građevinsko područje naselja		1013,72		8,4	11,45
	Izgrađeni dio GP		829,47		6,87	15,55
	Neizgrađeni dio GP		184,25		1,44	70,01
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Mala Branjevina"	G3	11,49		0,09	1.058,13
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Lug"	G	24,46		0,20	474,20
	Izdvojeno građevinsko područje izvan Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	R	5,10		0,04	2.383,92
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje	+	4,35		0,02	5.220,65
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9.434,81**	**78,24**	**0,81**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo	P1	775,92		6,57	0,06
	- Vrijedno obradivo tlo	P2	7.988,03		66,08	0,68
	- Ostala obradiva tla	P3	694,40		5,75	0,05
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.215,09**	**10,09**	**0,10**
	- Gospodarske (izvan G.P.)	Š1	1.165,13		9,7	0,08
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene	ŠZ	52,96		0,44	0,00
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5.	**VODNE POVRŠINE**			**7,52**	**0,06**	**0,00**
	- Vodotoci		7,52		0,06	0,00
1.6.	**OSTALE POVRŠINE**			**343,17**	**2,84**	**0,02**
	Promet		318,62		2,64	0,02
	Posebna namjena		24,55		0,20	0,00
	OPĆINA UKUPNO:			**12.059,71**	**100,00**	**1,16**

* – prognozirani broj stanovnika 12901 stanovnika

Izvor podataka: ZPO Osijek-izračun s kartografskog prikaza 1. "Korištenje namjena površina i promet"

U tablici broj 3., "Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina" u površine građevinskih područja naselja uračunate su sljedeće namjene:

- GP Čepin:
  - Gospodarska zona Čepin (I1) površine je 24,50 ha (neizgrađeni ali uređeni dio),
  - Gospodarska zona Tvornice ulja Čepin (G1) površine je 12,71 ha (izgrađeni dio),

- Gospodarska zona Ovčara (G2) ukupne površine je 25,23 ha; a od toga 11,92 ha je izgrađeni dio te 13,31 ha neizgrađeni ali uređeni dio,
- Gospodarenje otpadom (GO) površine je 0,25 ha (izgrađeni dio),
- Športsko-rekreacijska namjena (R1) ukupne površine je 22,36 ha; a od toga 3,58 ha je izgrađeni dio, 5,28 ha neizgrađeni ali uređeni dio te 13,50 ha neizgrađeni i neuređeni dio,
- Javna i društvena namjena (D1-uprava i D7-kultura) površine je 0,88 ha (izgrađeni dio),

• GP Beketinci:
- Zona gospodarske namjene (G4) - za gospodarenje otpadom površine je 12,71 ha (izgrađeni dio),
- Zona gospodarske namjene (Gp) - poljoprivredne ukupne površine je 3,75 ha; a od toga 0,46 ha je izgrađeni dio te 3,29 ha neizgrađeni ali uređeni dio.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN
Prilog 2i. - VIII. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA
Zagreb, 2025.

III. OBRAZLOŽENJE PLANA I EVIDENCIJA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. POLAZIŠTA

Nakon donošenja Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/07) Općina Čepin donijela je sedam izmjena i dopuna Plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 3/18, 11/18-ispravak, 13/19, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21 i 19/22) te objavila četiri pročišćena plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 17/15, 12/18, 17/19 i 21/22).

Nakon stručne analize pristiglih inicijativa za izmjenom plana, pripremljen je Nacrt Odluke o izradi VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin i zatraženo mišljenje od nadležnog javnopravnog tijela o potrebi provedbe postupaka ocjene o potrebni strateške procjene utjecaja na okoliš te je utvrđeno da je potrebno provesti postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Općina Čepin je provela postupak ocjene o potrebi strateške procjene sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("NN" br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš ("NN" br. 3/17) te je dana 13.07.2023. godine donijela Odluku o izradi VIII. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 22/23).

VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin obuhvatit će sljedeće:

1. Korekcija granica građevinskih područja naselja sukladno razvojnim potrebama Općine,
2. Crtanje svih građevinskih područja na novim digitalnim katastarskim planovima (DKP) te eventualna korekcija granica građevinskih područja (u smislu manjih izmjena uvjetovanih razlikama u odnosu na dosadašnje podloge),
3. Korekcija granice izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Gospodarske zone „Lug“,
4. Formiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja punkta ugostiteljsko-turističke namjene kod naselja Čokadinci,
5. Formiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Zone mješovite namjene na lokaciji uz Športsko-rekreacijsku zonu „Ribnjak“,
6. Formiranje zona športsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja naselja,
7. Ucrtavanje površine postojećeg groblja i planiranog proširenja groblja u naselju Čepin,
8. Ucrtavanje/korekcija planiranih uličnih koridora unutar građevinskog područja naselja Čepin, te ostalih cesta,
9. Korekcija odgovarajućih dijelova PPUO sukladno zahtjevima javnopravnih tijela i potrebama Općine,
10. Korekcija administrativne granice Općine Čepin, odnosno obuhvata prostornog plana prema jedinicama lokalne samouprave.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj i programsko polazište je stvaranje prostornih uvjeta za planirani razvoj turizma i drugih gospodarskih djelatnosti na prostoru Općine Čepin te funkcionalnije korištenje građevinskih područja naselja s obzirom na potrebe stanovnika.

Crtanjem građevinskih područja na novim digitalnim katastarskim planovima i ucrtavanjem važeće administrativne granice Općine Čepin omogućiti će se lakša provedba PPUO Čepin i bolja implementacija u Informacijski sustav prostornog uređenja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

VIII. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (PPUO) obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin izmjene i dopune prikazane su na kartografskom prikazu br. "0. Pregledna karta izmjena i dopuna", a objašnjenja u tekstu koji slijedi:

- KOREKCIJA GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA SUKLADNO RAZVOJNIM POTREBAMA OPĆINE

Izmjena i dopuna broj 1.

Korigirane su granice građevinskih područja svih naselja sukladno razvojnim potrebama stanovnika Općine Čepin. Za analizu su uzete površine građevinskih područja naselja dobivene nakon precrtavanja građevinskih područja naselja na nove digitalne katastarske planove u HTRS96/TM sustavu.

Izmjena i dopuna broj 1.1

Građevinsko područje naselja Čepin

Ovom izmjenom korigirana je granica (površina) građevinskog područja naselja Čepin na više lokacija, a to su:

- Proširenja - u sjevernom, južnom i jugoistočnom dijelu,
- Smanjenja - u sjevernom i zapadnom dijelu. Smanjenjem je obuhvaćen i izdvojeni dio građevinskog područja naselja Čepin "Ritić".

Na dijelu proširenja u sjevernom i južnom dijelu ovim Planom je određena gospodarska namjena, a u jugoistočnom dijelu proširenjem su obuhvaćeni dijelovi katastarskih čestica, koji su ovim izmjenama Plana u cijelosti stavljeni u građevinsko područje (za potrebe razvoja poljoprivrednih djelatnosti).

Ukupna površina proširenja iznosi 22, 68 ha.

U sjeverno i zapadnom dijelu ukupna površina smanjenja iznosi 5,23 ha.

S obzirom na površinu proširenja i smanjenja ukupna površina korekcije odnosno proširenja građevinskog područja naselja Čepin iznosi 17,45 ha.

Površina građevinskog područja naselja Čepin u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin iznosi 768,36 ha zajedno sa izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" (3,34 ha) i Srednjovjekovni grad "Kolođvar" (1,48 ha), a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 622,82 ha.

Izmjena i dopuna broj 1.2

Građevinsko područje naselja Beketinci

Ovom izmjenom korigirana je granica (površina) građevinskog područja naselja Beketinci na način da je u sjevernom dijelu smanjena za 1,21 ha; a u istočnom dijelu proširena za 0,51 ha za potrebe stanovanja.

S obzirom na površinu smanjenja i proširenja ukupna površina korekcije odnosno smanjenja građevinskog područja naselja Beketinci iznosi 0,70 ha.

Površina građevinskog područja naselja Beketinci u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin iznosi 87,76 ha; a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 76,29 ha.

Izmjena i dopuna broj 1.3

Građevinsko područje naselja Čepinski Martinci

Ovom izmjenom korigirana je granica (površina) građevinskog područja naselja Čepinski Martinci na način da je u sjevernom dijelu smanjena za 5,55 ha; a u istočnom dijelu proširena za 2,72 ha za potrebe stanovanja.

S obzirom na površinu smanjenja i proširenja ukupna površina korekcije odnosno smanjenja građevinskog područja naselja Čepinski Martinci iznosi 2,83 ha.

Površina građevinskog područja naselja Čepinski Martinci u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin iznosi 86,39 ha; a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 85,38 ha.

Izmjena i dopuna broj 1.4

Građevinsko područje naselja Čokadinci

Ovom izmjenom korigirana je granica (površina) građevinskog područja naselja Čokadinci na način da je u zapadnom dijelu povećana za 0,09 ha za potrebe stanovanja.

Površina građevinskog područja naselja Čokadinci u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin iznosi 28,67 ha; a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 28,67 ha.

Izmjena i dopuna broj 1.5

Građevinsko područje naselja Livana

Ovom izmjenom korigirana je granica (površina) građevinskog područja naselja Livana na način da je u sjevernom dijelu smanjena za 6,47 ha.

Površina građevinskog područja naselja Livana u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin iznosi 52,97 ha; a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja iznosi 52,97 ha.

U tablici broj 1., prikaz je usklađenosti građevinskog područja naselja u Općini Čepin sa smjernicama za dimenzioniranje građevinskih područja naselja, sukladno članku 178. Odredbi za provedbu PPOBŽ-a.

Tablica broj 1.

PRIKAZ USKLAĐENOSTI POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA S ODREDBAMA PPOBŽ

NASELJE	BROJ STANONIŠTVA 2011.	POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA UTVRĐENA U PPUOČ (ha)	GUSTOĆA PO PPUOD st/ha	BROJ STANOVNIKA 2021. GODINE	GUSTOĆA 2021. GODINE	PLANIRANA POVRŠINA U VIII. IiD PPUO Čepin	GUSTOĆA st/ha (planirane)	PLANSKA DEMOGRAFSKA PROJEKCIJE	PROJEKCIJA GUSTOĆE st/ha
ČEPIN	9500	750,91	12,65	8001	10,65	768,36	12,04	9500	14,30
BEKETINCI	613	88,46	6,92	505	5,70	87,76	6,02	613	7,31
ČEPINSKI MARTINCI	663	89,22	7,43	524	5,87	86,39	6,06	663	7,67
ČOKADINCI	173	28,58	6,05	129	4,51	28,67	4,49	173	6,05
LIVANA	650	59,44	10,93	506	8,51	52,97	9,55	650	12,27
UKUPNO:	11599	1016,61	11,40	9665	9,50	1024,15	10,54	11599	12,66

Izvor podataka: ZPP-Osijek

Prema Popisu stanovništva Republike Hrvatske 2021. godine u naseljima Općine Čepin došlo je do smanjenja broja stanovnika za cca 16% u odnosu na Popis stanovništva Republike Hrvatske 2011. godine. Kao što je prikazano u tablici broj 1. "Prikaz usklađenosti površina građevinskih područja naselja s Odredbama PPOBŽ" do smanjenja gustoće stanovanja došlo je zbog pada broja stanovnika neovisno o veličini građevinskog područja naselja.

U tablici broj 1., navedena je *"Planirana površina proširenja GP naselja u VIII. ID PPUO Čepin"* u kojoj su u površinu građevinskih područja naselja Čepin i Beketinci uračunate površine gospodarske namjene (Čepin s 77,68 ha i Beketinci s 3,92 ha), športsko-rekreacijske (21,74 ha), javne i društvene namjene (0,89) i groblja površine 3,77 ha (samo Čepin), a koje su izuzete iz izračuna gustoće naselja jer u njoj nema stanovanja.

Za sva naselja u Općini Čepin planirani broj stanovnika za plansko razdoblje uzet je broj stanovnika iz 2011. te s obzirom na povećanje stanovništva u planskom razdoblju povećati će se gustoća stanovanja te su površine svih građevinskih područja naselja u skladu je s PPOBŽ-om (člancima 177.-191. Odredbi za provedbu).

S obzirom na sve navedeno u izmjenama i dopunama broj 1. i 2., u tablici broj 2. prikaz je svih planiranih površina građevinskih područja naselja definiranih u VIII. Izmjenama i dopuna

PPUO Čepin te njihovih izgrađenih, neizgrađenih ali uređenih kao i neizgrađenih i neuređenih dijelova građevinskih područja naselja.

Tablica broj 2.

PRIKAZ PLANIRANIH POVRŠINA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA U VIII. ID PPUO ČEPIN

Redni broj	Naziv	Površina građevinskog područja naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela građevinskog područja naselja (ha)
1.	Čepin	768,36	622,82	28,20	117,34
2.	Beketinci	87,76	76,29	-	11,47
3.	Čepinski Martinci	86,39	85,38	-	1,01
4.	Čokadinci	28,67	28,67	-	-
5.	Livana	52,97	52,97	-	-
Ukupno Općina Čepin:		1024,15	866,13	28,20	129,82

Izvor podataka: ZPP-Osijek

Ukupna površina građevinskih područja naselja u Općini Čepin iznosi 1024,15 ha.

- CRTANJE SVIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NA NOVIM DIGITALNIM KATASTARSKIM PLANOVIMA (DKP) TE EVENTUALNA KOREKCIJA GRANICA GRAĐEVINSKIH PODRUČJA (U SMISLU MANJIH IZMJENA UVJETOVANIH RAZLIKAMA U ODNOSU NA DOSADAŠNJE PODLOGE)

Izmjena i dopuna broj 2.

Ova izmjena odnosi se na crtanje svih građevinskih područja utvrđenih u PPUO Čepin na nove digitalne katastarske planove u HTRS96/TM sustavu. Sva su građevinska područja u cijelosti su ponovno iscrtana s maksimalnom mogućom točnošću s obzirom na novonastale čestice i razlike u katastarskim podlogama.

Zbog novih izmjena i novonastalih katastarskih čestica kod prebacivanja granica građevinskih područja na nove digitalne katastarske planove u HTRS96/TM sustavu došlo je do neznatnih razlika u površini građevinskih područja od površina definiranim u PPUO Čepin prije VIII. Izmjena i dopuna PPUO Čepin.

a) Građevinska područja naselja

PPUO Čepin definirao je pet građevinskih područja naselja, a to su: Beketinci, Čepin sa svojim izdvojenim dijelovima građevinskog područja naselja Čepin "Ritić" i Srednjovjekovni grad "Koloďvar", Čepinski Martinci, Čokadinci i Livana.

Precrtavanjem građevinskih područja naselja na nove digitalne katastarske planove u HTRS96/TM sustavu, došlo je do neznatnih razlika u površini građevinskih područja naselja kao što je prikazano u tablici broj 3. te se one kao takve uzimaju za analizu u Planu.

Tablica broj 3.

PRIKAZ POVRŠINA PLANIRANIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA
(Prije i poslije precrtavanja na novi DKP u HTRS96/TM sustavu)

GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	Površina planiranog građevinskog područja naselja crtana na starim podlogama (ha)	Površina planiranog građevinskog područja naselja crtana na novom DKP-u (ha)	Razlika u površini (ha)
Čepin	748,87	750,91	+2,04
Beketinci	88,18	88,46	+0,28
Čepinski Martinci	88,71	89,22	+0,51
Čokadinci	28,51	28,58	+0,07
Livana	59,45	59,44	-0,01
UKUPNO:	1013,72	1016,61	+2,89

Izvor podataka: ZPP-Osijek

b) Izdvojena građevinska područja izvan naselja

PPUO Čepin definirao je dva izdvojena građevinska područja izvan naselja Gospodarskih zona "Mala Branjevina" i "Lug", jedno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak" te tri izdvojena građevinska područja izvan naselja groblja (naselja Čepin, Čokadinci i Livana).

Tablica broj 4.

PRIKAZ POVRŠINA PLANIRANIH IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA (Prije i poslije precrtavanja na novi DKP u HTRS96/TM sustavu)

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA	Površina planiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja crtana na starim podlogama (ha)	Površina planiranog izdvojenog građevinskog područja izvana naselja crtana na novom DKP-u (ha)	Razlika u površini (ha)
Gospodarska zona "Mala Branjevina"	11,49	11,50	+0,01
Gospodarska zona "Lug"	24,46	24,37	-0,09
Sportsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	5,10	4,98	-0,12
Groblje u Čokadincima	1,52	1,51	-0,01
Groblje u Livani	0,88	0,88	-
Groblje u Čepinu	1,95	1,95	-
UKUPNO:	45,40	45,19	-0,21

Izvor podataka: ZPP-Osijek

Precrtavanjem izdvojenih građevinskih područja izvan naselja na nove digitalne katastarske planove u HTRS96/TM sustavu došlo je do manje razlike u njihovoj površini, kao što je prikazano u tablici broj 4. te se one kao takve uzimaju za analizu u Planu.

- KOREKCIJA GRANICE IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA GOSPODARSKE ZONE "LUG"

Izmjena i dopuna broj 3.

Ovom izmjenom proširenо je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarske zone "Lug" na dijelove k.č.br. 4782/1, 4782/5 i 4782/20 k.o.Čepin u površini od 3,47 ha za potrebe razvoja gospodarskih djelatnosti i rješavanja imovinsko-pravnih odnosa sa nadležnim Ministarstvom.

Na planiranom proširenju, planirana je gospodarska namjena sukladno članku 169., stavku 3. Odredbi za provedbu PPOBŽ-a koji dozvoljava planiranje većih površina za gospodarsku namjenu od 35 m² po stanovniku, ako je utemeljeno u Strategiji ili planu razvoja Općine. Općina Čepin je donijela Plan razvoja Općine Čepin za razdoblje od 2021.do 2027.

U Plan razvoja Općine Čepin za razdoblje od 2021.do 2027., kao jednu od prioritetnih područja odabranih javnih politika za srednjoročno razdoblje navedeno je : "III. Konkurentno, inovativno i održivo gospodarstvo" kojem je jedan od ciljeva:

- Razvoj i unaprjeđenje poslovne i poduzetničko-potporne infrastrukture
- Poticanje gospodarske aktivnosti i jačanje malog i srednjeg poduzetništva.

S obzirom na naprijed navedeno proširenje, u ovim VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Gospodarske zone "Lug" iznosi 27,84 ha.

- FORMIRANJE IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA PUNKTA UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE KOD NASELJA ČOKADINCI

Izmjena i dopuna broj 4.

Ovom izmjenom formirano je izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Ugostiteljsko-turistički punkt , ugostiteljsko-turističke namjene, na dijelu k.č.br. 258 i 259/2 k.o. Čokadinci.

Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Ugostiteljsko-turističkog punkta iznosi maksimalno 0,3 ha (sukladno članku 170. PPOBŽ) i prikazana je na kartografskom prikazu broj "4.D".

Njegovim planiranjem u PPUO Čepin omogućiti će se izgradnja dodatnih ugostiteljsko-turističkih sadržaja na prostoru Općine.

U tablici broj 5. prikaz je svih planiranih površina izdvojenih građevinskih područja izvan naselja utvrđenim u VIII. Izmjenama i dopuna PPUO Čepin.
Ukupna površina svih planiranih izdvojenih građevinskih područja izvan naselja definiranih u VIII. Izmjenama i dopuna PPUO Čepin iznosi 48,96ha, a površina izgrađenog dijela iznosi 35,44 ha.

Tablica broj 5.

PRIKAZ PLANIRANIH POVRŠINA
IZDVOJENIH GRAĐEVINSKIH PODRUČJA IZVAN NASELJA
U VIII. ID PPUO ČEPIN

Redni broj	Naziv	Površina izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina izgrađenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog i neuređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)	Površina neizgrađenog ali uređenog dijela izdvojenog građevinskog područja izvan naselja (ha)
1.	Gospodarska zona "Mala Branjevina"	11,50	-	-	11,50
2.	Gospodarska zona "Lug"	27,84	27,84	-	-
3.	Sportsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	4,98	2,96	-	2,02
4.	Ugostiteljsko-turistički punkt	0,30	0,30	-	-
5.	Groblje u Čokadincima	1,51	1,51	-	-
6.	Groblje u Livani	0,88	0,88	-	-
7.	Groblje u Čepinu	1,95	1,95	-	-
UKUPNO:		48,96	35,44	-	13,52

Izvor podataka: ZPP-Osijek

- FORMIRANJE IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA IZVAN NASELJA ZONE MJEŠOVITE NAMJENE NA LOKACIJI UZ ŠPORTSKO-REKREACIJSKU ZONU "RIBNJAK"

Izmjena i dopuna broj 5.

Na se na k.č.br. 4819 k.o. Čepin htjelo se ovim izmjenama formirati izdvojeno građevinsko područja izvan naselja Zone mješovite namjene u površini od 1,80 ha unutar koje bi bilo moguće: planirati gradnju športsko-rekreacijskih građevina, ugostiteljsko-turističkih građevina (osim hotela), odgovarajućih javnih i društvenih građevina (udruge i sl.), poslovnih građevina i sadržaja koji su u funkciji turističke ponude, urbane opreme, javnih zelenih površina, ribnjaka, ribičkih i poučnih staza kao i građevina prometnog sustava, građevina i vodova komunalne infrastrukture te elektroničkih komunikacija.

Međutim s obzirom na dostavljeni zahtjev (očitovanje) Hrvatskih šuma d.o.o., UŠP Osijek, Osijek (klasa:OS-05-11-534, urbroj:02-00-06/01-23-21 od 27.07.2023. godine) u kojem se traži da se k.č.br. 4819 k.o. Čepin označi kao gospodarska šuma (Š1) kojom upravljaju Hrvatske šume, a sukladno i Zakonu o šumama, Općina odustaje se od formirati izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Zone mješovite namjene.

- FORMIRANJE ZONA ŠPORTSKO-REKREACIJSKE NAMJENE IZVAN GRAĐEVINSKIH PODRUČJA NASELJA

Izmjena i dopuna broj 6.

Ovom izmjenom formirana je zona športsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja naselja kod novoformiranog izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Ugostiteljsko-turističkog punkta u naselju Čokadinci, a prikazana je na kartografskim prikazima broj "1." i "4.D".

Površina zone športsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja naselja kod izdvojenog građevinskog područja izvan naselja Ugostiteljsko-turističkog punkta u naselju Čokadinci iznosi 3,35 ha.

U zoni športsko-rekreacijske namjene izvan građevinskih područja naselja moguća je gradnja građevina sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

- UCRTAVANJE POVRŠINE POSTOJEĆEG GROBLJA I PLANIRANOG PROŠIRENJA GROBLJA U NASELJU ČEPIN

Izmjena i dopuna broj 7.

Ovom izmjenom na kartografskim prikazima broj "4.B1" i "4.B2", na k.č.br. 3144 k.o. Čepin, unutar građevinskog područja naselja Čepin, označena je površina postojećeg groblja te na dijelovima k.č.br. 3179, 3180, 3183, 3184, 3186, 3187, 3189/1, 3189/2 i 3221 k.o. Čepin površina planiranog groblja.

Ukupna površina groblja iznosi 3,77 ha, od čega izgrađeni dio površine je 2,86 ha, a neizgrađeni ali uređeni dio površine je 0,91 ha.

- UCRTAVANJE/KOREKCIJA PLANIRANIH ULIČNIH KORIDORA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ČEPIN, TE OSTALIH CESTA

Izmjena i dopuna broj 8.

Unutar građevinskog područja naselja Čepin korigirani su sljedeći planirani ulični koridori:
- unutar bloka omeđenog Ulicom grada Vukovara, Ivana Gundulića, kralja Zvonimira i J.J. Strossmayera,
- unutar bloka omeđenog Ulicom kralja Tomislava, Kolodvorskom i Željezničkom ulicom.

Ucrtan je novi planirani ulični koridor kod groblja kao i planirana kolno-pješačka površina.

Obrisan je planirani ulični koridor unutar Gospodarske zone Ovčara budući je izveden.

- KOREKCIJA ODGOVARAJUĆIH DIJELOVA PPUO SUKLADNO ZAHTJEVIMA JAVNOPRAVNIH TIJELA I POTREBAMA OPĆINE

Izmjena i dopuna broj 9.

U Plan su ugrađeni sljedeći zahtjevi javnopravnih tijela:

Izmjena i dopuna broj 9.1 - Zahtjev Hrvatskih šuma

Hrvatskih šuma na kartografskom prikazu broj "1. Korištenje i namjena površina i promet" katastarske čestice broj 4819, 4820, 4824, 4783, 4784, 4785, 4786, 4763/2 i 4797/2 k.o. Čepin označene su kao gospodarska šuma (Š1).

Izmjena i dopuna broj 9.2 – Zahtjev Vodovoda-Osijek

Prema zahtjevu Vodovoda-Osijek korigiran je kartografski prikaz broj "2.B Vodnogospodarski sustav" sukladno Prostornom planu Osječko-baranjske županije.

Izmjena i dopuna broj 9.3 - Zahtjev HŽ-infrastrukture

Temeljem zahtjeva HŽ-Infrastruktura u B) Popisu sektorskih dokumenata i propisa u opisu Narodnih Novina u kojima je objavljen zakon i dopune Zakona o željeznici dodaje se broj „114/22“, a Pravilnik o općim uvjetima za građenje u zaštitnom pružnom pojasu (NN 93/10) zamjenjuje se Pravilnikom o općim uvjetima za gradnju u zaštitnom pružnom i infrastrukturnom pojasu (NN 5/23).

Temeljem Zakona o željeznici (NN br. 32/19, 20/21 i 114/22), na snazi je Uredba o razvrstavanju željezničkih pruga (NN 84/2021) kojom je definirano da je postojeća željeznička pruga M 302 razvrstana kao „Ostale željezničke pruge za međunarodni promet“. Sukladno navedenom postojeći naziv u PPUO Čepin „glavna željeznička pruga za međunarodni promet“ zamjenjuje se nazivom „ostale željezničke pruge za međunarodni promet“ na kartografskom prikazu broj "1. Korištenje i namjena površina i promet" i u Odredbama za provedbu.

Izmjena i dopuna broj 9.4 – Zahtjev HEP-plin

Sukladno zahtjevu Hep-plina korigirane su Odredbe za provedbu, odnosno dodan je članak 215.a.

Izmjena i dopuna broj 9.5. – Zahtjev HEP ODS, Elektroslavonija

U zahtjevu HEP ODS-a, Elektroslavonije dostavljene smjernice za planiranje vezane za 10(20) kV i 0,4 kV infrastrukturu uglavnom su već obuhvaćene postojećim Odredbama za provedbu Plana, a dio smjernica koji nisu obuhvaćene Odredbama za provedbu ugrađene su u članak 200. Odredbi.

Izmjena i dopuna broj 9.6. – Zahtjevi Općine Čepin

Sukladno razvojnim potrebama Općine Čepin i zbog jasnoće u provedbi Plana korigirane su Odredbe za provedbu. Radi zaštite postojećih zelenih površina, područje parka na k.č.br. 4231/1 k.o.Čepin, na kartografskom prikazu broj "3." označeno je kao "točke značajnije za panoramske vrijednosti krajobraza" te su u članku 237. Odredbi za provedbu PPUO Čepin date mjere zaštite.

- KOREKCIJA ADMINISTRATIVNE GRANICE OPĆINE ČEPIN, ODNOSNO OBUHVATA PROSTORNOG PLANA PREMA JEDINICAMA LOKALNE SAMOUPRAVE

Izmjena i dopuna broj 10.

Ovom izmjenom korigirane su administrativne granice Općine Čepin sukladno podacima dobivenim iz Registra prostornih jedinica u 2. mjesecu 2023. godine od Državne geodetske uprave, Središnjeg ureda, Službe za infrastrukturu prostornih podataka, Zagreb u službenom referentnom koordinatnom sustavu-HTRS96/TM u digitalnom obliku (shape file).

Odnos administrativne granice Općine Čepin s ostalim administrativnim granicama susjednih Općina prikazan je na kartografskom prikazu br. „1. Korištenje i namjena površina“ gdje su označena „Područja preklapanja prostornih planova“ i „Područja koja nisu obuhvaćena prostornim planovima“ planovima" te će kao takva ostati prikazana u Planu sve do trenutka dok se svi prostorni planovi usklade.
Administrativne granice Općine Čepin i Općine Vuka donošenjem ovih izmjena i dopuna Plana biti će međusobno usklađene.

Općina Čepin na sjeveroistoku graniči s Gradom Osijek, na sjeveru s Općinom Petrijevci, na sjeverozapadu s Općinom Bizovac, na zapadu s Općinom Podgorač, na jugozapadu s Općinom Punitovci, na jugu s Općinom Vuka, Općinom Vladislavci i Općinom Šodolovci, te jugoistoku Općinom Antunovac.

Površina Općine Čepin u osnovnom planu prema službenim podacima dobivenim od Državne geodetske uprave i kartografskom prikazu broj "1. Korištenje i namjena površina i promet" iznosila je 12.059,71 ha. Nakon prebacivanja svih kartografskih prikaza Plana crtanih u mjerilu 1:25.000 u HTRS sustav došlo je do promjene površine Općine Čepin te je ona iznosila 12.066,52 ha. Površina Općine Čepin od 12.066,52 ha uzima se za analizu.

U tablici broj 6. prikazano je koliko se površina Općine Čepin povećala ili smanjila u odnosu prema susjednoj jedinici lokalne samouprave s obzirom na postojeće administrativne granice Općine Čepin i nove administrativne granice Općine Čepin dobivene od Državne geodetske uprave u 2. mjesecu 2023. godine.

Tablica br. 6.

POVEĆANJE/SMANJENJE ADMINISTRATIVNE GRANICE OPĆINE ČEPIN U ODNOSU NA JLS

NAZIV JEDINICE LOKALNE SAMOUPRAVE (JLS)	POVEĆANJE POVRŠINE OPĆINE ČEPIN U ODNOSU NA NOVU ADMINISTRATIVNU GRANICU OPĆINE ČEPIN PREMA SUSJEDNOJ JLS (cca ha)	SMANJENJE POVRŠINE OPĆINE ČEPIN U ODNOSU NA NOVU ADMINISTRATIVNU GRANICU OPĆINE ČEPIN PREMA SUSJEDNOJ JLS (cca ha)	UKUPNO POVEĆANJE/SMANJENJE OPĆINE ČEPIN U ODNOSU NA SUSJEDNU JLS	
			POVEĆANJA (cca ha)	SMANJENJE (cca ha)
GRAD OSIJEK	31,5	7,3	24,2	-
OPĆINA ANTUNOVAC	1,4	9,4	-	8
OPĆINA BIZOVAC	7	14,1	-	7,1
OPĆINA PETRIJEVCI	10,7	-	10,7	-
OPĆINA PODGORAČ	1,1	1,6	-	0,5
OPĆINA PUNITOVCI	1,4	0,7	0,7	-
OPĆINA ŠODOLOVCI	0,2	-	0,2	-
OPĆINA VLADISLAVCI	12	11,9	0,1	-
UKUPNO:	65,3	45	Povećanje za 20,3 (bez razlike s Općinom Vuka)	

Izvor: ZPPO-Osijek
- Površine su očitane s kartografskog prikaza: "1. Korištenje i namjena površina i promet"

Iz tablice broj 6., vidljivo je da se površina Općine Čepin povećala za cca 20,3 ha, odnosno ako joj oduzmemo razliku površine s Općinom Vuka od -18,47; dobiti ćemo točnu površinu Općine Čepin u VIII. Izmjenama i dopunama PPUO Čepin koja iznosi 12.068,35 ha.
Površina Općine Čepin povećala se za 1,83 ha.

Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina

S obzirom na sve prethodno navedeno izmjene, korigira se površina obuhvata PPUO Čepin i struktura površina na području Općine Čepin, što je prikazano u tablici broj 7.

Tablica broj 7.

ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Red. broj	Općina Čepin	OZNAKA	UKUPNO ha		% OD POVRŠINE OPĆINE	stan/ha ha/stan*
1.0.	**ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA**					
1.1.	**GRAĐEVINSKA PODRUČJA**	GP		**1.073,11**	**8,89**	**10,80**
	Građevinsko područje naselja		1.024,15		8,48	11,32
	Izgrađeni dio GP		866,13		7,17	13,39
	Neizgrađeni dio GP		158,02		1,31	73,40
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Mala Branjevina"	G3	**11,50**		0,09	1.008,60
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja Gospodarska zona "Lug"	G	**27,84**		0,23	416,63
	Izdvojeno građevinsko područje izvan Športsko-rekreacijska zona "Ribnjak"	R	**4,98**		0,04	2.329,11
	Izdvojeno građevinsko područje izvan "Ugostiteljsko-turistički punkt"		**0,30**		0,002	38.663,33
	Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje	+	**4,34**		0,03	2.672,58
1.2.	**OBRADIVE POLJOPRIVREDNE POVRŠINE**			**9411,13**	**77,98**	**1,23**
	- Osobito vrijedno obradivo tlo	P1	793,40		6,58	14,61
	- Vrijedno obradivo tlo	P2	7.928,97		65,7	1,46
	- Ostala obradiva tla	P3	688,76		5,70	16,75
1.3.	**ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE**			**1.253,79**	**10,39**	**9,58**
	- Gospodarske (izvan G.P.)	Š1	1.201,08		9,95	9,65
	- Ostalo šumsko zem. osnovne namjene	ŠZ	52,71		0,44	220,05
1.4.	**OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO**			**0,00**	**0,00**	**0,00**
1.5	**Športsko-rekreacijska namjena izvan građevinskog područja**			**3,35**	**0,02**	**3.462,38**
1.6.	**VODNE POVRŠINE**			**8,35**	**0,06**	**-**
	- Vodotoci		8,35			-
1.7.	**OSTALE POVRŠINE**			**318,62**	**2,64**	**36,40**
	Promet		318,62			
	Posebna namjena		-			
	OPĆINA UKUPNO:			**12.068,35**	**100,00**	**0,96**

* – prognozirani broj stanovnika 11599 stanovnika

Izvor podataka: ZPO Osijek-izračun s kartografskog prikaza 1. "Korištenje namjena površina i promet"

U tablici broj 7., "Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu površina" u površine građevinskih područja naselja uračunate su sljedeće namjene:

- GP Čepin:
  - Gospodarska zona Čepin (I1) površine je 24,47 ha, a od toga 5,40 ha je izgrađeni dio i 19,07 ha neizgrađeni ali uređeni dio,

  - Gospodarska zona Tvornice ulja Čepin (G1) površine je 12,74 ha (izgrađeni dio),
  - Gospodarska zona Ovčara (G2) ukupne površine je 34,45 ha; a od toga 20,43 ha je izgrađeni dio te 14,02 ha neizgrađeni ali uređeni dio,
  - Gospodarska namjena (G5) ukupne površine je 6,02 ha neizgrađeni ali uređeni dio,
  - Gospodarenje otpadom (GO) površine je 0,25 ha (izgrađeni dio),
  - Športsko-rekreacijska namjena (R1) ukupne površine je 21,74 ha; a od toga 3,28 ha je izgrađeni dio; 4,93 ha neizgrađeni ali uređeni dio te 13,53 ha neizgrađeni i neuređeni dio,
  - Javna i društvena namjena (D1-uprava i D7-kultura) površine je 0,89 ha (izgrađeni dio),
  - Groblje površine 3,77 ha; od toga 2,86 ha je izgrađeni dio i 0,91 ha je neizgrađeni ali uređeni dio.

- GP Beketinci:
  - Zona gospodarske namjene (G4) - za gospodarenje otpadom površine je 0,18 ha (izgrađeni dio),
  - Zona gospodarske namjene (Gp) - poljoprivredne ukupne površine je 3,74 ha; a od toga 0,45 ha je izgrađeni dio te 3,29 ha neizgrađeni ali uređeni dio.

Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN Prilog 2j. - XI. izmjene i dopune PPUO Čepin – Obrazloženje plana

EKOMENA

Zagreb, 2025.

III. OBRAZLOŽENJE PLANA I EVIDENCIJA

A) OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ČEPIN

1. POLAZIŠTA

Nakon donošenja Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/07) Općina Čepin donijela je osam izmjena i dopuna Plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 3/18, 11/18-ispravak, 13/19, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21 i 19/22) te objavila četiri pročišćena plana ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 17/15, 12/18, 17/19, 21/22).

Nakon stručne analize pristiglih inicijativa za izmjenom plana, pripremljen je Nacrt Odluke o izradi IX. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin i zatraženo mišljenje od nadležnog javnopravnog tijela o potrebi provedbe postupaka ocjene o potrebni strateške procjene utjecaja na okoliš te je utvrđeno da je potrebno provesti postupak ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš.

Općina Čepin je provela postupak ocjene o potrebi strateške procjene sukladno Zakonu o zaštiti okoliša ("NN" br. 80/13, 153/13, 78/15, 12/18 i 118/18) i Uredbi o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš ("NN" br. 3/17) te je dana 21.12.2023. godine donijela Odluku o izradi IX. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Čepin ("Službeni glasnik" Općine Čepin, broj 43/23).

IX. Izmjene i dopune PPUO Čepin obuhvatit će sljedeće:

- Određivanje zone gospodarske namjene (I) unutar građevinskog područja naselja Čepinski Martinci na k.č.br. 783 k.o. Čepinski Martinci za potrebe izgradnje sunčanih elektrana.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj i programsko polazište je stvaranje prostornih uvjeta za izgradnju sunčanih elektrana na prostoru Općine.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

IX. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Čepin (PPUO) obuhvaćaju Odredbe za provedbu i grafički dio Plana.

U odnosu na važeći PPUO Čepin izmjene i dopune prikazane su na kartografskom prikazu br. "0. Pregledna karta izmjena i dopuna", a objašnjenja u tekstu koji slijedi:

- ODREĐIVANJE ZONE GOSPODARSKE NAMJENE (I) UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA ČEPINSKI MARTINCI NA K.Č.BR. 783 K.O. ČEPINSKI MARTINCI ZA POTREBE IZGRADNJE SUNČANIH ELEKTRANA

Izmjena i dopuna broj 1.

Unutar obuhvata građevinskog područja naselja Čepinski Martinci utvrđenog u VIII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Općine Čepin ovom izmjenom i dopunom broj 1. određena je zona gospodarske namjene (I) koja obuhvaća k.č.br. 783/1, 783/2 i 783/3 k.o. Čepinski Martinci prema aktualnim podacima DGU-geoportal, a koje su nastale podijelom k.č.br. 783, površine 3,19 ha.
Na kartografskim prikazima plana broj "1." i "4.C" površina na kojima je prikazana planirana zona gospodarske namjene (I) označena je kao neizgrađeni ali uređeni dio građevinskog područja naselja Čepinski Martinci. S obzirom na naprijed navedeno ovim izmjenama je korigirana površina neizgrađenog ali uređenog dijela građevinskog područja naselja Čepinski Martinci te ona iznosi 4,2 ha, a površina izgrađenog dijela građevinskog područja naselja Čepinski Martinci iznosi 82,19 ha.

Unutar zone moguća je izgradnja sunčanih elektrana s pratećim građevinama u funkciji elektrane (spremišta, radionice i sl.) i prateće građevine u funkciji pohrane, pretvorbe i distribucije energije te prometnih infrastrukturnih građevina i vodova sukladno Odredbama za provedbu PPUO Čepin.

S obzirom na naprijed navedeno korigirani su članci 83a. i 209c. Odredbi za provedbu.