



Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
PLANDIŠTE 1 - ČEPIN
Obrazloženje

EKO MENA

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

Odgovorna osoba stručnog izrađivača:

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

EKOMENA
d.o.o. Zagreb

Odgovorni voditelj izrade:

dr.sc. Filip Šrajer dipl.ing.arh.



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.
Stjepan Večerin univ.bacc.ing.prosp.arch

Sadržaj:

1.	POLAZIŠTA	3
1.1.	Pravna osnova.....	3
1.2.	Razlozi donošenja	3
1.2.1.	Razlozi donošenja sukladno Odluci o izradi	3
1.2.2.	Usklađenje Plana sa Zakonom - ePlanovi i ePlanovi Editor	3
1.3.	Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	4
1.3.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru	4
1.3.2.	Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune	4
1.4.	Popis zahtjeva javnopravnih tijela	4
1.5.	Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana.....	4
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA	5
3.	OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA	6
3.1.	Transformacija važećeg Plana	6
3.1.1.	Namjena površina.....	6
3.1.2.	Provedba prostornog plana	7
3.1.3.	Prometni sustav	8
3.1.4.	Elektroničke komunikacije	9
3.1.5.	Plinoopskrba	10
3.1.6.	Elektroenergetika.....	11
3.1.7.	Vodoopskrba	12
3.1.8.	Odvodnja	13
3.1.9.	Uvjeti i način gradnje	14
3.1.10.	Odredbe za provedbu	14
3.2.	Iskaz površina i prostornih pokazatelja.....	15

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. - UPU "Plandište 1" Čepin - Obrazloženje plana
- Prilog 2b. - Izmjene i dopune UPU " Plandište 1" Čepin - Obrazloženje plana
- Prilog 2c. - II. Izmjene i dopune UPU " Plandište 1" Čepin - Obrazloženje plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za transformaciju Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - 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)
- Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 1/13, 3/18, 11/18-ispravak, 12/18-pročišćeni tekst i 43/23, u daljnjem tekstu: važeći Plan)
- Odluka o izradi transformacije Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - 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

Područje obuhvaćeno UPU-om Plandište 1 - Čepin (u daljnjem tekstu Plan) je prostor unutar građevinskog područja naselja Čepin, administrativnog središta istoimene Općine, smještene u središnjem dijelu Osječko-baranjske županije, te u nizinskom prostoru sjeveroistočnog dijela RH.

Naselje Čepin smještno je u mikroregiji Dravsko-dunavske nizine Istočnohrvatske ravnice, 10 km jugozapadno od grada Osijeka.

Naselje Čepin se nalazi na križištu državne ceste D7 (GP Duboševica-g. s R. Mađarskom- Beli Manastir-Osijek-Đakovo-GP Slavonski Šamac-gr. S R. BiH) i županijske ceste Ž4105 (Podgorač-Budimci-Čepin), te željezničke pruge Strizivojna-Vrpolje-Osijek.

Obuhvat Plana nalazi se u istočnom dijelu naselja Čepin. Površina obuhvata Plana iznosi cca 18,10 ha i područje je pretežito neizgrađeno.

1.3.2. Urbanistički plan uređenja Plandište 1 - Čepin i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune

Osnovni plan usvojen je 2013. godine (Službeni glasnik Općine Čepin broj 1/13).

I. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 3/18) odnosile su se na Odredbe za provođenje, grafički i tekstualni dio Plana te su obuhvatile sljedeće izmjene: korekcija uličnog koridora, odnosno spojnog priključka na prostor "Plandište 2" kao i prateća infrastruktura, te korekcija Odredbi za provođenje koje definiraju uvjete gradnje građevina na postojeće putove i planirane ulične koridore, korekcija sustav odvodnje i vodoopskrbe na način da se omogući gradnja građevina u prijelaznom razdoblju do izgradnje sustava odvodnje i vodoopskrbe, dodana je lokacija javne zelene površine-igralište radi potreba stanovništva za prostor za rekreaciju u površini od 0,61 ha, te su korigirane Odredbe za provođenje u smislu usklađivanja s planom šireg područja.

II. izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 43/23) obuhvatile su korekciju planiranih rješenja uličnih koridora i prateće kominalne infrastrukture i to na dijelu k.č.br. 1085/1 k.o. Čepin gdje je ukinut planirani ulični koridor širine 12,0 metara i dužine cca 165,0 metara te je na cijeloj k.č.br. 1085/1 k.o. Čepin određena stambena namjena – S.

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 nacrtu 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 najpribližnije 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.

Unutar obuhvata važećeg Plana bile su određene površine sljedećih namjena:

- Stambena namjena (S)
- Javne zelene površine - igralište (Z2)
- Površine infrastrukturnih sustava (TS) - trafostanica
- Prometne površine

[illegible]

Sukladno odredbama Pravilnika različite namjene površina unutar prometne površine (pješačka staza i površina i zaštitne zelene površine) transformirane su u jedinstvenu prometnu površinu, dok su rub kolnika, osi cesta i orijentacijski položaji prometnih koridora transformirani linijski u prometnom sustavu. Uvidom u Odredbe za provođenje važećeg Plana, ustanovljeno je da izvorne namjene odgovaraju namjenama prema Pravilniku sukladno sljedećoj tablici:

3.1.2. Provedba prostornog plana

7

POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PLANDIŠTE 1 - ČEPIN

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:

- **S5-1** - površine stambene namjene – poljoprivredna domaćinstva
- **Z1-1** – javna zelena površina – park/perivoj
- **IS7-1** – površina trafostanice
- **IS1-1** – prometne površine

3.1.3. Prometni sustav



Slika 2. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin – 2A. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – promet i elektroničke komunikacije

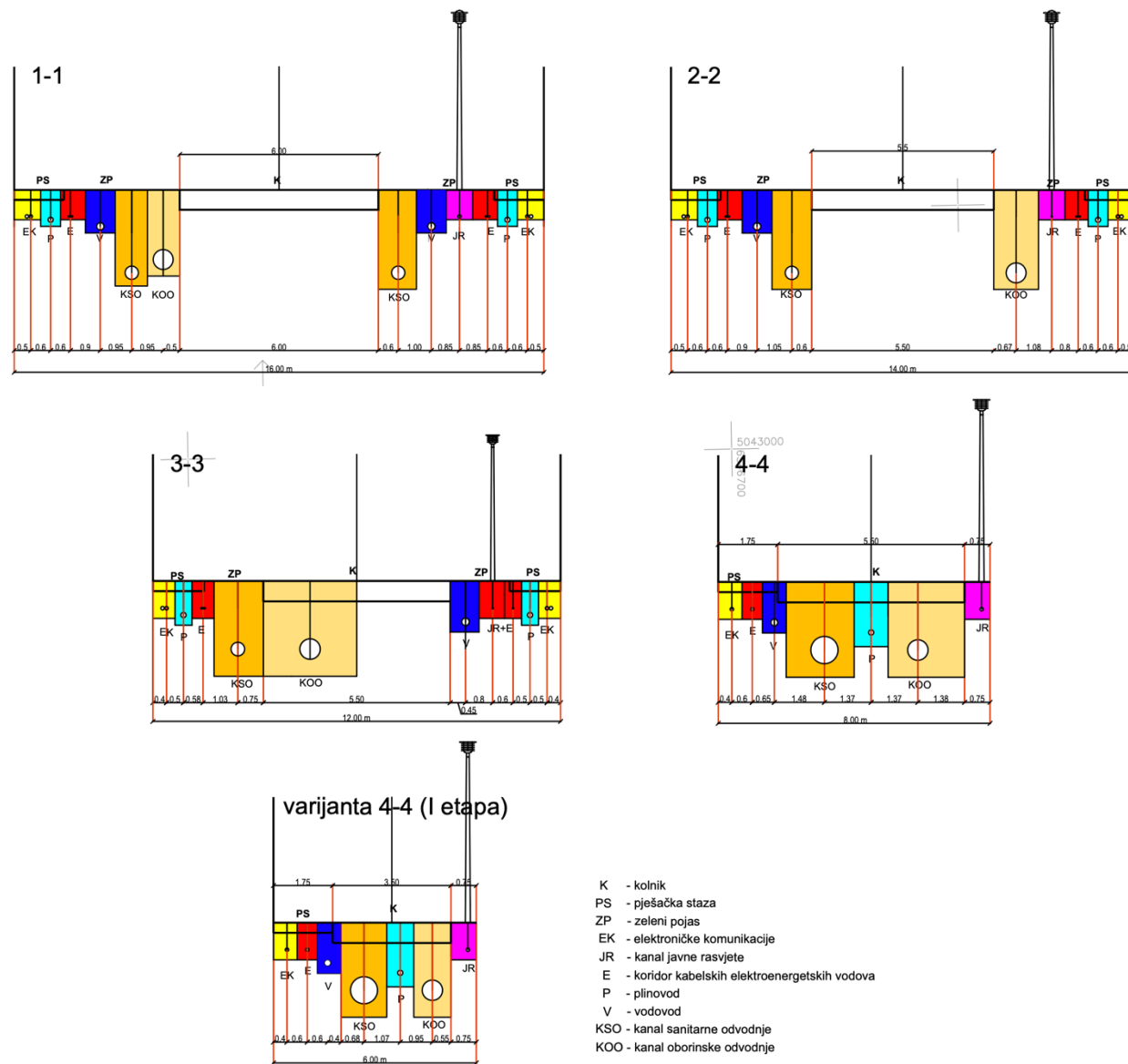
U kartografskom prikazu 2.1. Prometni sustav utvrđene su trase prometnica u obuhvatu Plana. Koridori prometne mreže transformirani su sukladno Pravilniku kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
RUB KOLNIKA - plan.	IS-1-1-5023	([oznaka]) Ostala prometnica
OS CESTE - plan.	IS-1-1-5023	([oznaka]) Ostala prometnica
PJEŠAČKA STAZA I POVRŠINA - plan.	IS-1-1-5202	Staza

Transformacijom infrastrukturnih sustava preneseni su linijski položaji koridora kolnika, pješačkih staza i zelenih površina, izuzev onih u Vratničkoj ulici sjeverozapadno od obuhvata Plana koji nisu mogli biti transformirani. S obzirom da karakteristični poprečnih presjeci ulica ne mogu biti transformirani na kartografske prikaze, na osima ulica kao vlastita oznaka naziv (VON) transformirane su oznake

POSTUPAK TRANSFORMACIJE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PLANDIŠTE 1 - ČEPIN

karakterističnih poprečnih presjeka ulica za koje su na slici 3. dani orijentacijski položaji infrastrukturnih sustava unutar uličnih koridora.



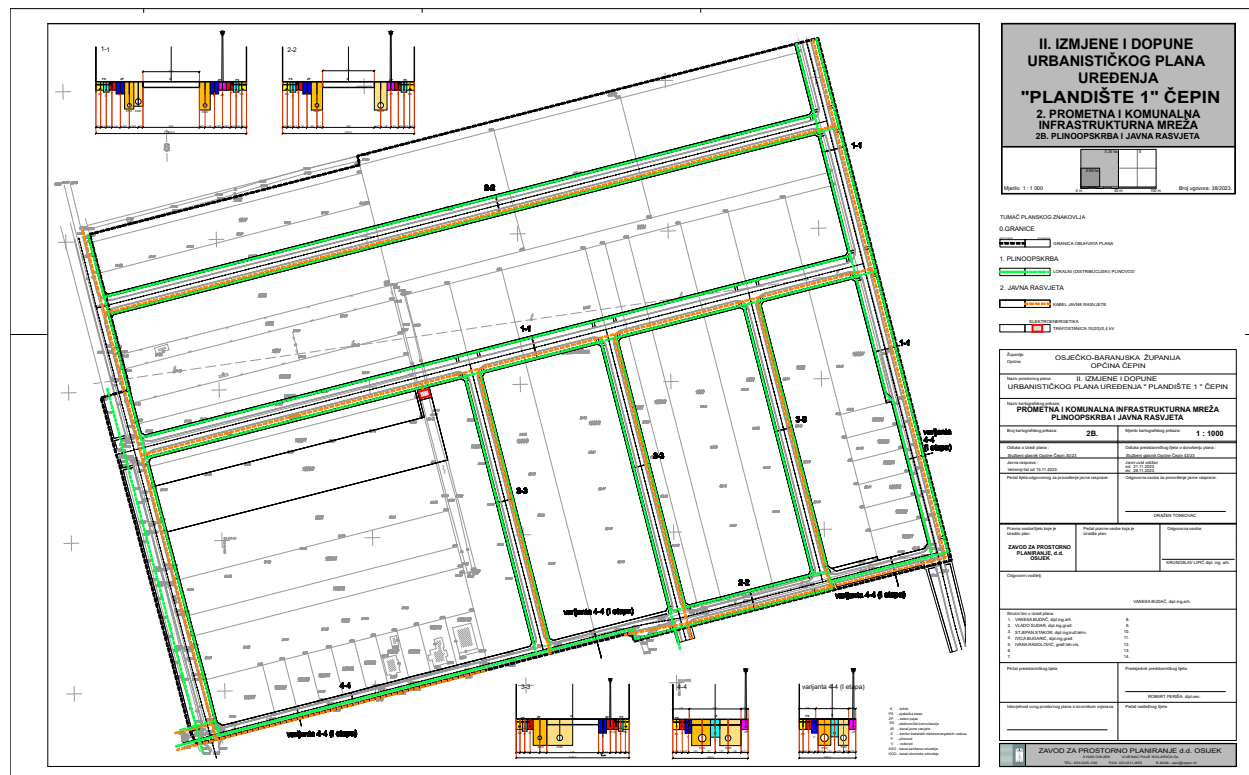
Slika 3. Karakteristični poprečni presjeci ulica

3.1.4. Elektroničke komunikacije

Sukladno Pravilniku planirana distribucijsko kablaska kanalizacija (DTK) transformirana je kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
DISTRIBUCIJSKA KABELSKA KANALIZACIJA (DTK) - plan.	IS-2-1-5002	Elektronički komunikacijski vod s povezanom opremom - planirano

3.1.5. Plinoopskrba

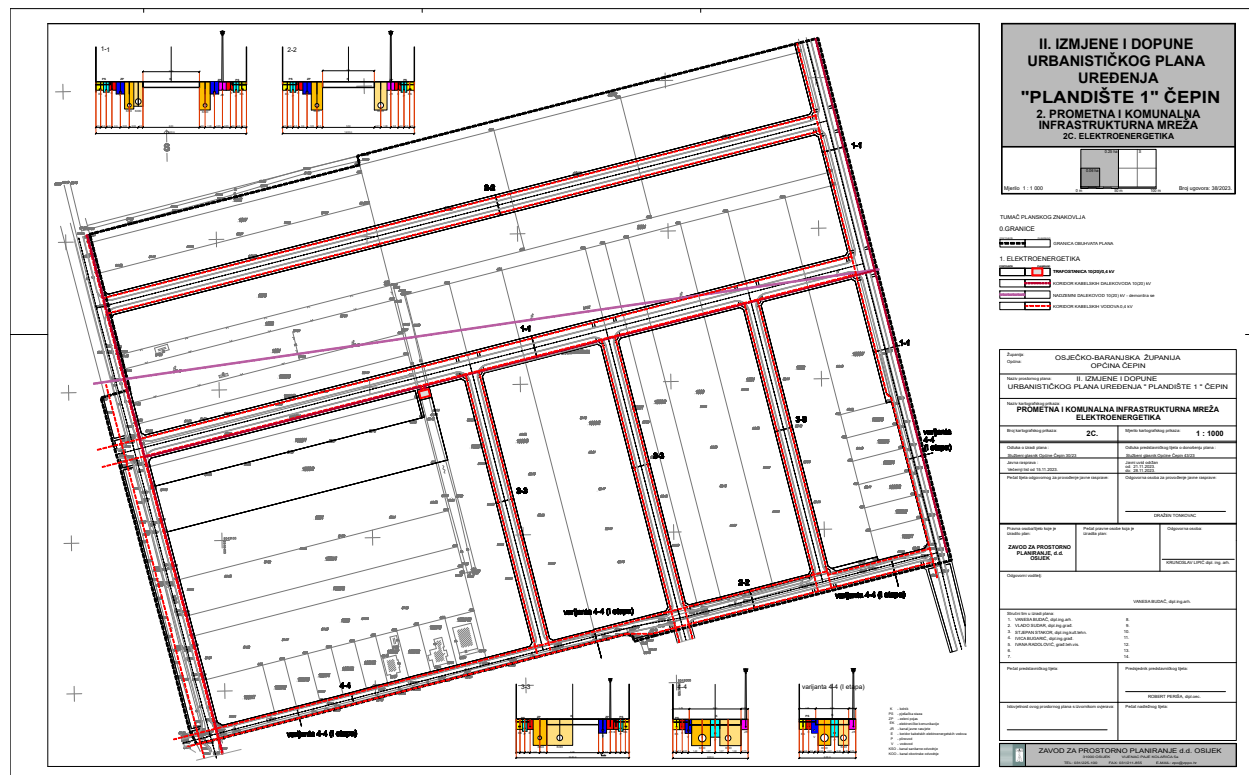


Slika 4. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin – 2B. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – plinoopskrba i javna rasvjeta

Dio planiranog plinovoda smještenog u Vratničkoj ulici sjeverozapadno od obuhvata Plana nalazi se izvan obuhvata Plana tako da nije mogao biti transformiran. Sukladno Pravilniku plinoopskrbna mreža transformirana je kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
LOKALNI (DISTRIBUCIJSKI) PLINOVOD	IS-3-1-5303	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima
LOKALNI (DISTRIBUCIJSKI) PLINOVOD - plan.	IS-3-1-5304	Plinovod s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

3.1.6. Elektroenergetika



Slika 5. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 Čepin – 2C. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika

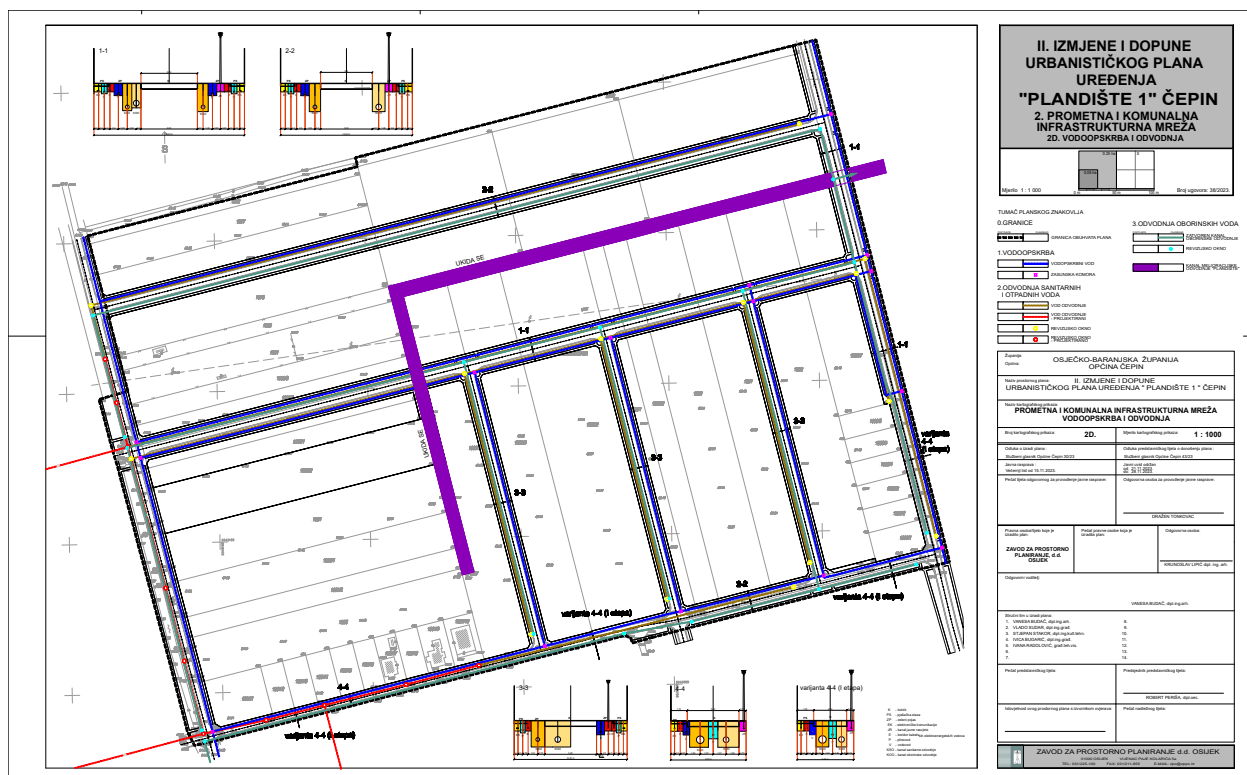
Dio planiranih koridora dalekovoda smještenih u Vratničkoj ulici sjeverozapadno od obuhvata Plana te dio planiranog kabela javne rasvjete smješten u Ulici Zrinske gore nalazi se izvan obuhvata Plana tako da nisu mogli biti transformirani. Sukladno Pravilniku elektroenergetska mreža transformirana je kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
KABEL JAVNE RASVJETE - plan.	IS-3-2-5010	Vod niskonaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Kabel javne rasvjete
TRAFOSTANICA 10(20)/04 kV - plan	IS-3-2-5014	(TS) Transformatorsko i/ili rasklopno postrojenje - planirano VON: Trafostanica 10(20)/04 kV
KORIDOR KABELSKOG DALEKOVODA 10(20) kV - plan.	IS-3-2-5008	Vod sredjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV) - planirano
NADZEMNI DALEKOVOD 10(20) kV - demontira se	IS-3-2-5007	Vod sredjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV)
KORIDOR KABELSKOG VODA 0,4 kV - plan.	IS-3-2-5010	Vod niskonaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano

3.1.7. Vodoopskrba

Dio planiranog vodoopskrbnog voda smještenog u Vratničkoj ulici sjeverozapadno od obuhvata nalazi se izvan obuhvata Plana tako da nije mogao biti transformiran. Sukladno Pravilniku vodoopskrbna mreža transformirana je kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
VODOOPSKRBNI VOD - plan.	IS-4-1-5002	Vodoopskrbni cjevovod s pripadajućim građevinama i uređajima – planirano VON: Vodoopskrbni vod
ZASUNSKA KOMORA - plan.	IS-4-1-5202	(VV) Vodna građevina za vodoopskrbu - planirano VON: Zasunska komora



Slika 6. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin – 2D. Prometna i komunalna infrastruktura mreža – vodoopskrba i odvodnja

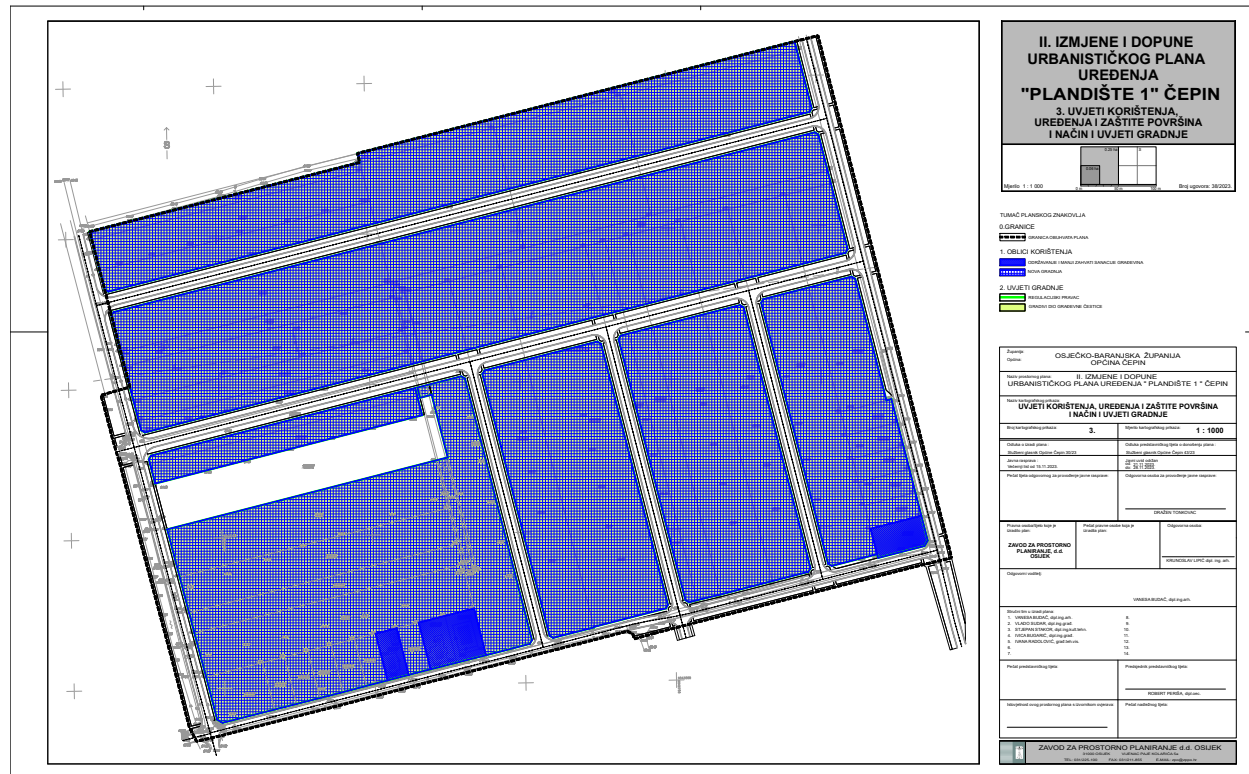
3.1.8. Odvodnja

Revizijska okna na odvodnji otpadnih i sanitarnih voda, kao i strijelice smjera oborinske odvodnje ne mogu se transformirati u novi sustav ePlanovi jer isti nisu predviđeni novim Pravilnikom. Također dio planiranih i projektiranih vodova odvodnje smještenih zapadno i južno od obuhvata Plana te planirani koridori vodova odvodnje i zatvorenog kanala oborinske odvodnje smještenih u Vratničkoj ulici sjeverozapadno od obuhvata Plana nalaze se izvan obuhvata Plana tako da nisu mogli biti transformirani. Sukladno Pravilniku otpadne i oborinske vode te melioracijska odvodnja transformirani kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
IS-4-2 Otpadne i oborinske vode		
VOD ODVODNJE - plan.	IS-4-2-5002	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
VOD ODVODNJE - plan. - PROJEKTIRANO	IS-4-2-5002	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
REVIZIJSKO OKNO - plan.	-	-
REVIZIJSKO OKNO - plan. - PROJEKTIRANO	-	-
ZATVOREN KANAL OBORINSKE ODVODNJE - plan.	IS-4-2-5004	Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
REVIZIJSKO OKNO - plan.	-	-
IS-4-4 Melioracijska odvodnja		
KANAL MELIORACIJSKE ODVODNJE "PLANDIŠTE"	IS-4-4-3001	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima VON: Kanal melioracijske odvodnje "Plandište"

3.1.9. Uvjeti i način gradnje

Važećim planom određeni su uvjeti korištenja te način i uvjeti gradnje koji se sukladno Pravilniku transformiraju kao područja pravila provedbe. Područja pravila provedbe su područja obuhvata Plana za koje se mogu odrediti jedinstvena pravila provedbe zahvata u prostoru.



Slika 7. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Plandište 1 - Čepin – 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje

3.1.10. 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.

Namjena	Oznaka	Površina (ha)	Površina (%)
Stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva	S5	13,84	76,5%
Javna zelena površina	Z1	0,61	3,4%
Prometna površina		3,65	20,2%
Ukupno		18,10	100%