



Osječko-baranjska županija

Općina Čepin

Postupak transformacije
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GOSPODARSKA ZONA ČEPIN
Obrazloženje

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

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.



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.
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 gospodarske zone 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	8
3.1.3.	Prometni sustav	8
3.1.4.	Elektroničke komunikacije	10
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 "Gospodarska zona Čepin" u Čepinu - Obrazloženje plana

Prilog 2b. - Izmjene i dopune UPU "Gospodarska zona Čepin" u Čepinu - Obrazloženje plana

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Pravna osnova za transformaciju Urbanističkog plana uređenja Gospodarske zone 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 Gospodarska zona Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 9/16 i 13/24, u daljnjem tekstu: važeći Plan)
- Odluka o izradi transformacije Urbanističkog plana uređenja gospodarske zone 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 obuhvaćen UPU-om "Gospodarske zone Čepin" nalazi se u građevinskom području naselja Čepin, koji je administrativno središte istoimene jedinice lokalne samouprave Općine Čepin, smještene u središnjem dijelu Osječko-baranjske županije, te u nizinskom prostoru sjeveroistočnog dijela Republike Hrvatske.

Gospodarska zona Čepin smještena je u mikroregiji Dravsko-dunavske nizine Istočnohrvatske ravnice, 10 km jugozapadno od grada Osijeka.

Prostor UPU-a "Gospodarske zone Čepin" definiran je PPUO Čepin iz 2015. godine, a nalazi se u sjevernom dijelu građevinskog područja naselja Čepin. Na sjeveru "Gospodarska zona Čepin" omeđena je državnom cestom D7.

Promatrani prostor "Gospodarske zone Čepin" ima povoljan geoprometni položaj, uvjetovan prvenstveno povoljnim položajem uz cestovni koridor zapadne obilaznice grada Osijeka i Čepina (državna cesta D7), kao i blizine cestovnog čvora "Čepin" na trasi postojeće autoceste A5. Osim toga promatrani prostor udaljen je cca 10,0 km od željezničkog čvorišta u gradu Osijeku, te 15,0 km od riječne luke na Dravi. Sve navedeno osigurava mogućnosti za razvoj gospodarskih sadržaja koji se planiraju graditi na prostoru "Gospodarske zone Čepin" u Čepinu.

Površina obuhvata Urbanističkog plana uređenja "Gospodarske zone Čepin" u Čepinu iznosi cca 24,47 ha i područje je pretežito neizgrađeno.

1.3.2. Urbanistički plan uređenja gospodarske zone Čepin i sve njegove dosadašnje izmjene i dopune

Osnovni plan usvojen je 2016. godine (Službeni glasnik Općine Čepin broj 9/16).

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Čepin (Službeni glasnik Općine Čepin, 13/24) odnosile su se samo na tekstualni dio Plana te su obuhvatile korekciju odredbi vezanih za: udaljenost građevina od regulacijske linije, potreban minimalan broj parkirališnih mjesta, definiciju prizemlja i potkrovlja te gradnju nadstrešnica, a sve kako bi se stvorili prostorni uvjeti za planiranu gradnju građevina gospodarske djelatnosti na prostoru zone.

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 i njegova izmjena i dopuna.

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:

- Gospodarska namjena (G)
- Reciklažno dvorište (RD)
- Zaštitne zelene površine (Z)
- Vodne površine – kanal melioracijske odvodnje (V)
- Površine infrastrukturnih sustava – Trafostanica 10(20)/04 kV IS1-KTS 2x1000 kV (IS1)
- Prometne površine

[illegible]

Sukladno odredbama Pravilnika različite namjene površina unutar prometne površine (parkiralište, pješačka staza i površina, biciklistička staza, 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:

EKOMENA, 2025.

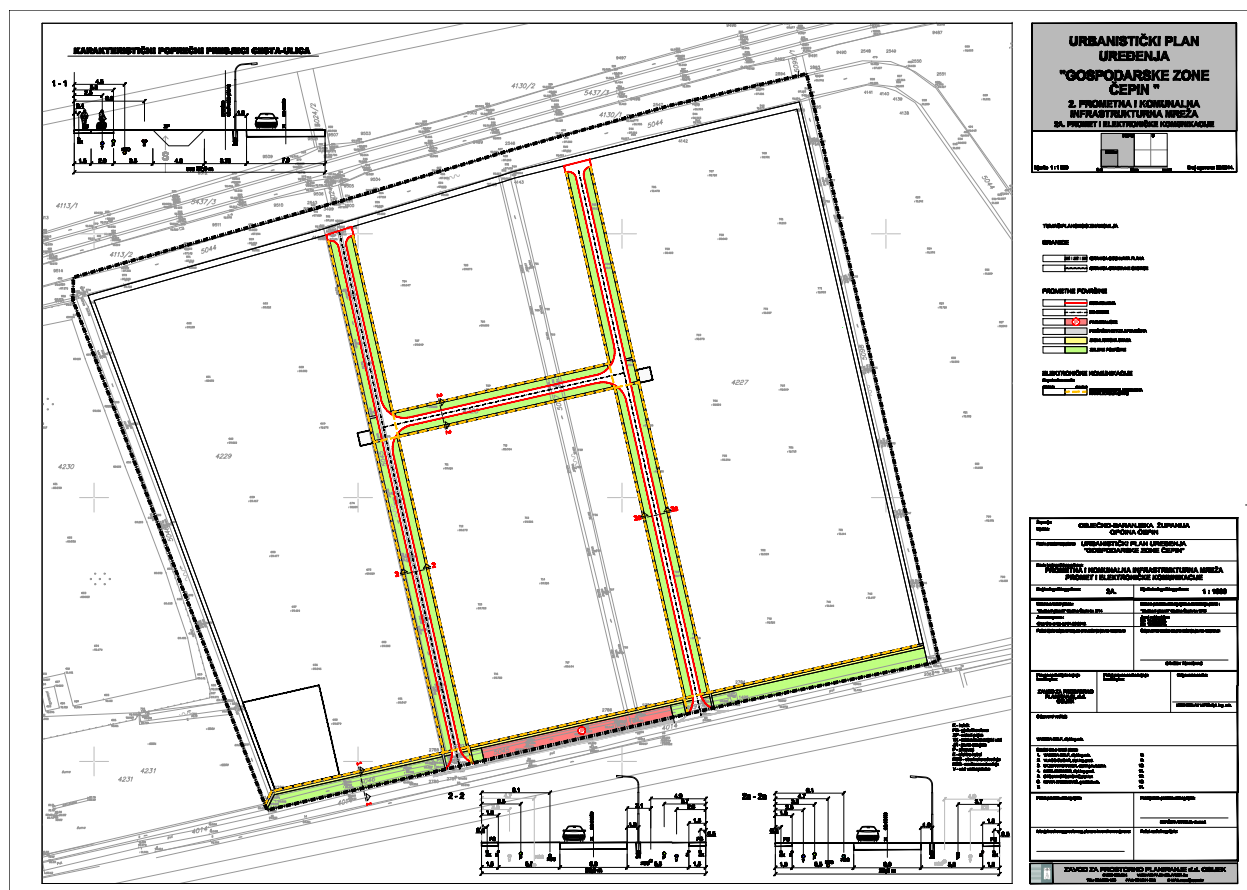
3.1.2. Provedba prostornog plana

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:

- **I1-1** - površine gospodarske namjene
- **KS2-1** - površina općinskog reciklažnog dvorišta
- **Z5-1** – zaštitne zelene površine uz kanal melioracijske odvodnje u koridoru otvorenog kanala
- **V2-1** – površina kanala melioracijske odvodnje
- **IS7-1** - površine trafostanica
- **IS1-1** – prometne površine

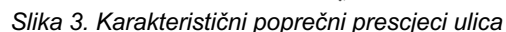
3.1.3. Prometni sustav



Slika 2. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona 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:

Transformacijom infrastrukturnih sustava preneseni su linijski položaji ruba kolnika, osi ceste, pješačkih staza i površina, biciklističkih staza te kao poligon položaj parkirališta. 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 karakterističnih poprečnih presjeka ulica za koje su na slici 3. dani orijentacijski položaji infrastrukturnih sustava unutar uličnih koridora. Jedino os ulice poprečnog presjeka 1-1, koja se odnosi na Ulicu Ferdinanda Speisera uz južnu granicu obuhvata prostornog plana, nije prikazana na Planu jer se kolnik nalazi izvan obuhvata Plana.

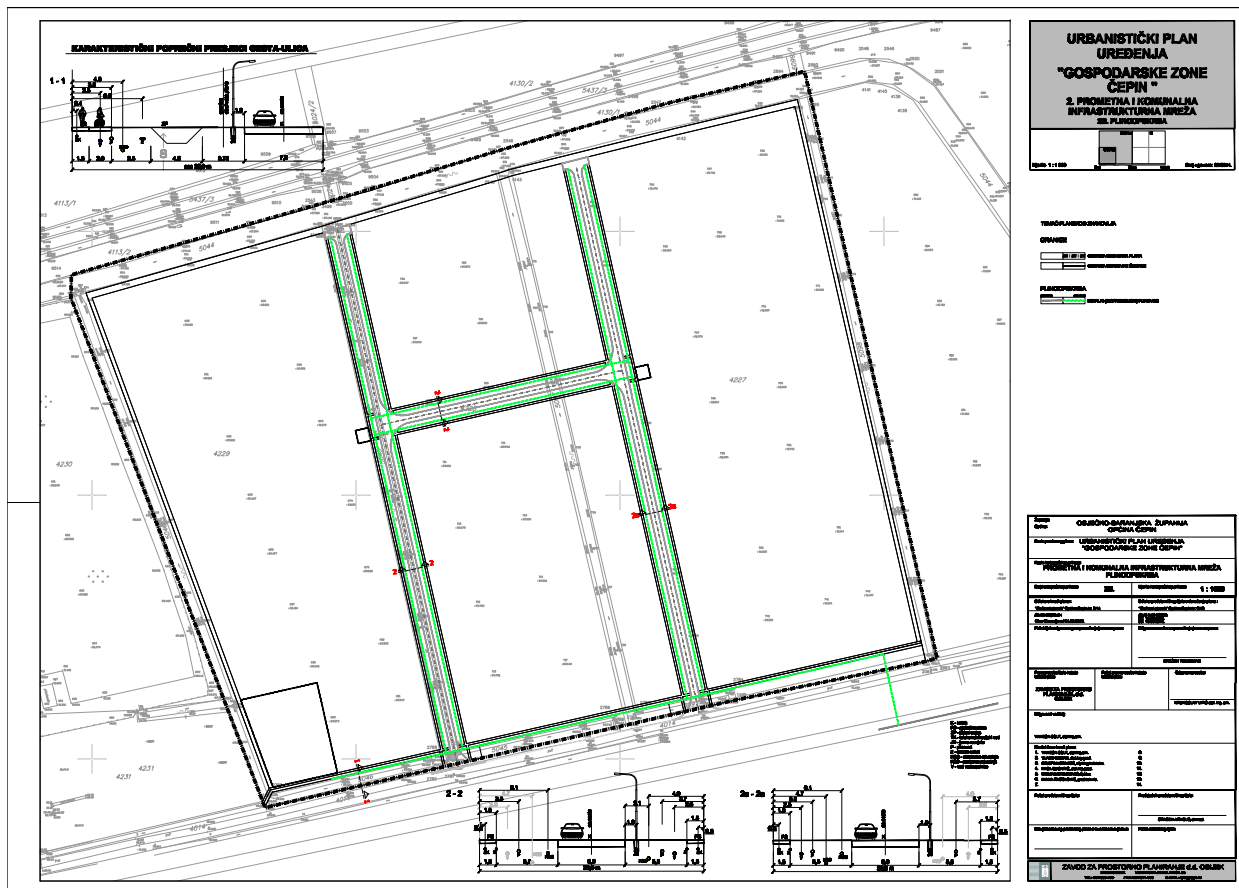


3.1.4. Elektroničke komunikacije

Sukladno Pravilniku planirana distribucijsko kabelska 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

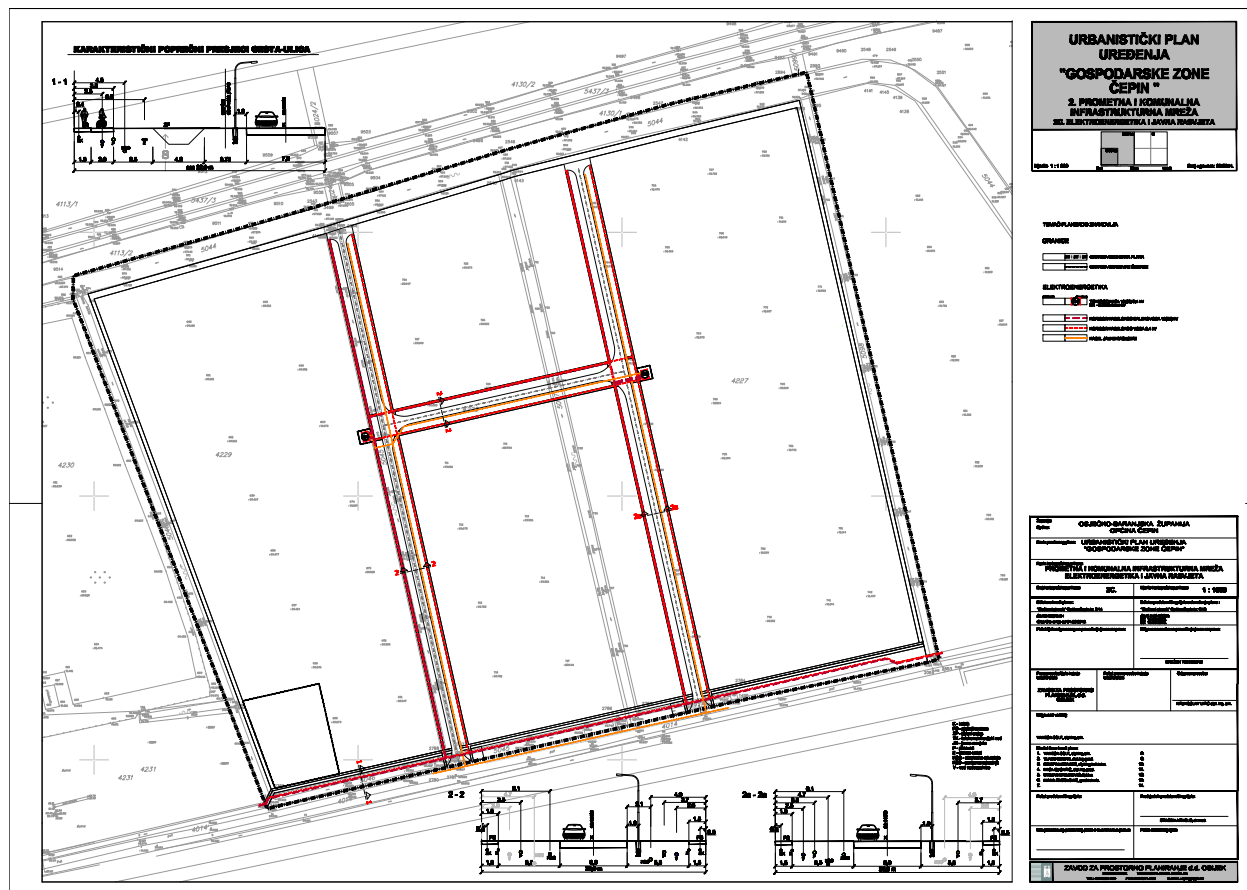


Slika 4. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Čepin – 2B. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – plinoopskrba

Postojeći lokalni distribucijski plinovod u Ulici Ferdinanda Speisera, kao i planirani spoj na isti, nalazi se izvan obuhvata Plana i nije mogao biti transformiran, tako da je plinoopskrbna mreža sukladno Pravilniku transformirana kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
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 Gospodarska zona Čepin – 2C. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – elektroenergetika i javna rasvjeta

Dio planiranog kabela javne rasvjete smješten u Ulici Ferdinanda Speisera nalazi se izvan obuhvata Plana tako da nije mogao biti transformiran. Također nije transformiran orijentacijski položaj građevina trafostanica jer ne odgovara već formiranim česticama i izgrađenim građevinama. Sukladno Pravilniku elektroenergetska mreža transformirana je kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
TRAFOSTANICA 10(20)/04 kV - IS1 - KTS 2x1000 kV - plan.	IS-3-2-5014	(TS) Transformatorsko i/ili rasklopno postrojenje - planirano
KORIDOR KABELSKOG DALEKOVODA 10(20) kV - plan.	IS-3-2-5008	Vod sredjenaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima (10(20) kV) - planirano
KORIDOR KABELSKOG VODA 0,4 kV - plan.	IS-3-2-5010	Vod niskonaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Koridor kabelskog voda 0,4 kV
KABEL JAVNE RASVJETE - plan.	IS-3-2-5010	Vod niskonaponske mreže s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Kabel javne rasvjete

3.1.7. Vodoopskrba

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
ZASUNSKA KOMORA - plan.	IS-4-1-5202	(VV) Vodna građevina za vodoopskrbu - planirano VON: Zasunska komora



Slika 6. Izvod iz važećeg Urbanističkog plana uređenja Gospodarska zona Čepin – 2D. Prometna i komunalna infrastrukturna mreža – vodoopskrba i odvodnja

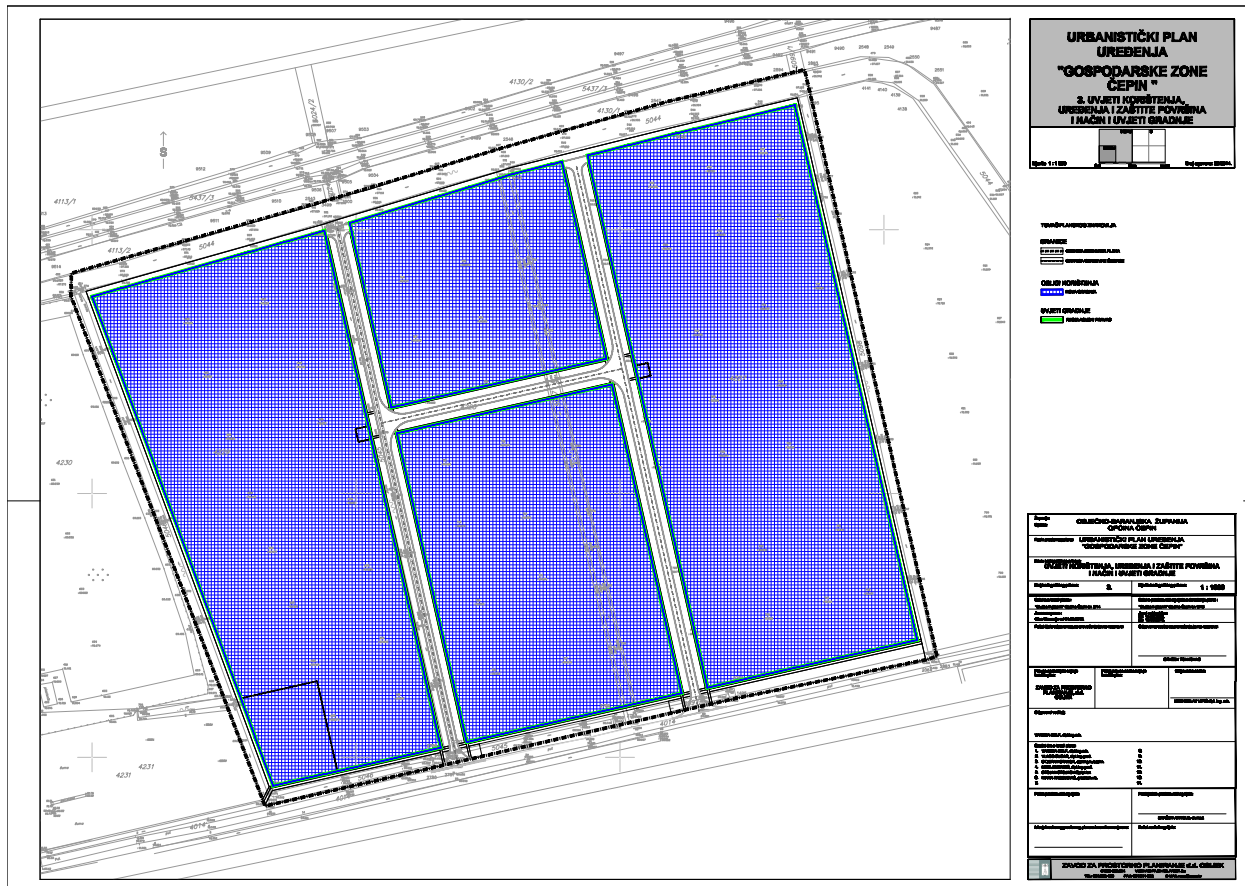
3.1.8. Odvodnja

Zasunske komore na vodoopskrbnoj mreži i revizijska okna na odvodnji otpadnih i sanitarnih voda, kao i strijelice smjera zatvorenog voda oborinske odvodnje ne mogu se transformirati u novi sustav ePlanovi jer isti nisu predviđeni novim Pravilnikom. Također nije transformirana os postojećeg i planiranog kanala melioracijske odvodnje u Ulici Ferdinanda Speisera jer se nalazi izvan obuhvata Plana. Sukladno Pravilniku otpadne i oborinske vode te melioracijska odvodnja transformirani su kako slijedi:

VAŽEĆI PLAN	TRANSFORMACIJA	
Sadržaj (oznaka na karti)	Kod	Naziv
IS-4-2 Otpadne i oborinske vode		
ODVODNI VOD - plan.	IS-4-2-5002	Cjevovod za javnu odvodnju s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano
REVIZIJSKO OKNO - plan.	-	
VOD OBORINSKE ODVODNJE - ZATVOREN - plan.	IS-4-2-5004	Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Vod oborinske odvodnje - zatvoren
REVIZIJSKO OKNO - plan.	-	
OS KANALA OBORINSKE ODVODNJE	IS-4-2-5003	Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima VON: Os kanala oborinske odvodnje
OS KANALA OBORINSKE ODVODNJE - plan.	IS-4-2-5004	Cjevovod/kanal za odvodnju oborinskih voda s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Os kanala oborinske odvodnje
IS-4-4 Melioracijska odvodnja		
GRANICA KORIDORA OTVORENOG KANALA - plan.	IS-4-4-3002	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Granica koridora otvorenog kanala
KANAL MELIORACIJSKE ODVODNJE - plan.	IS-4-4-3002	Melioracijska odvodnja s pripadajućim građevinama i uređajima - planirano VON: Kanal melioracijske odvodnje

3.1.9. Uvjeti i način gradnje

Važećim planom određeni su oblici korištenja 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 Gospodarska zona Čepin – 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i način i uvjeti gradnje

3.1.10. Odredbe za provedbu

U Prilogu 1a. ovog Obrazloženja, dan je pročišćeni tekst odredbi za provedbu važećeg Plana s prikazom načina transformacije teksta važećih u nove odredbe. U Prilogu 1b. 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 (%)
Komunalno-servisna namjena – reciklažno dvorište	KS2	0,38	1,6%
Proizvodna namjena	I1	19,05	77,9%
Zaštitna zelena površina	Z5	0,54	2,2%
Prometna površina		2,66	10,9%
Površina infrastrukture – energetski sustav	IS7	0,02	0,1%
Površina unutarnjih voda – površina povremeno pod vodom	V2	1,82	7,4%
Ukupno		24,47	100%