

## **ODLUKA**

### **o Prostornom planu uređenja Općine Čepin**

(Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu)

## **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;
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).
  - 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,
- 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,
• za alternativni koridor	
ostale željezničke pruge za međunarodni promet	500,0 m,
• planirana trasa industrijskog kolosijeka	100,0 m,
• za linijske građevine elektroničkih komunikacija	500,0 m,
• 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,

- magistralni plinovod 1.000,0 m,
  - za lokalne plinovode 20,0 m,
  - za magistralne vodove vodoopskrbe 300,0 m,
  - lokalne vodove vodoopskrbe 20,0 m,
  - 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".
- (3) Širina koridora iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se simetrično u odnosu na os infrastrukturne građevine, prikazane u kartografskom prikazu.
- (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".

#### 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.

### 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) Oko samog izvorišta formirana je I zona krugom od 10,0 m koja mora biti ograđena.
- granicu inundacijskog pojasa utvrđuje tijelo nadležno za vodno gospodarstvo prema posebnom propisu,
  - 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.

### **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.

#### 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.
- (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) 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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.
- (2) Građevine za posebne namjene su građevine za potrebe obrane.
- (3) Građevine mješovite namjene su građevine sa više funkcija odnosno za više djelatnosti.

#### 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 "Kolođvar", 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.
- (2) Građevna čestica ima direktan pristup na prometnu površinu ako je širina regulacijske linije min. 6,0 m.
- (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.).
- (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.

#### 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.

#### 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.

#### Članak 27.

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

#### 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.

#### 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.

#### Članak 30.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) 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.
- (2) S obzirom na način gradnje sve građevine mogu biti: samostojeće, poluprisonjene i prisonjene u odnosu na dvorišne međe građevne čestice.

#### Članak 33.

- (1) Samostojeće građevine su one koje se grade na udaljenosti min. 3,0 m od svih dvorišnih međa.
- (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.
- (3) Poluprisonjene građevine se jednim pročeljem nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja građevine od ostalih dvorišnih međa je min. 3,0 m.
- (4) Prisonjene građevine se s dva pročelja nalaze na dvorišnoj međi, a udaljenost drugih pročelja od dvorišne međe je min. 3,0 m.
- (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.
- (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.
- (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.
- (8) Ako građevna čestica graniči s kanalom, građevinu je potrebno odmaći minimalno 5,0 metara od ruba kanala.

#### Članak 34.

- (1) Otvor na pročelju građevine koji se približava dvorišnoj međi pod kutem 45° ili manjim, mora biti udaljen min. 3,0 m od dvorišne međe.

- (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.
- (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.

#### 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.
- (2) Udaljenost se uvijek mjeri okomito na među i to od vanjske završno obrađene plohe koja zatvara građevinu.

#### 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.
- (2) Zadane udaljenosti ne odnose se na krovne prozore koji se izvode na krovnoj plohi manjeg nagiba od 45°.

#### 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.

#### 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.

#### 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 podrumске 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 podrumске etaže istaknuti max. 1,5 m pod uvjetom da budu u ravnini pješačke staze;
- g) priključke na komunalnu infrastrukturu.

#### Članak 40.

Ako je postojeća građevina izgrađena na više katastarskih čestica ista se može rekonstruirati u postojećim vanjskim gabaritima zgrade.

#### Članak 41.

- (1) Elementi kojima se određuje veličina građevine u ovome Planu su: građevinska (bruto) površina građevine (m<sup>2</sup>), 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), suteran (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 suterana.

#### Članak 43.

Suteran (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 krovni prozora na pojedinom pročelju može biti max. 50% širine pročelja. Stojećim prozorom ne smatra se prozor na uličnom pročelju.
- (3) Potkrovlje može biti samo jednoetažno.

#### 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 45° u odnosu na dvorišnu među moraju od nje biti udaljeni min. 3,0 m.

#### 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.

#### 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.
- (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.
- (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.

#### Članak 51.

Brisano.

#### Članak 52.

Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

### **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.
- (2) Uz regulacijsku liniju se izvode ulične ograde, a uz dvorišne međe dvorišne ograde.
- (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.
- (4) Ulična ograda može biti visine max. 1,80 m, a dvorišne max. 2,0 m, ako planovima užih područja nije drugačije određeno.

## Članak 54.

Oborinska voda s građevne čestice ne smije se odvoditi na susjednu građevnu česticu ili građevinu.

#### **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.
- (2) Prilikom izgradnje kolnih pristupa preko površine javne površine ne smiju se ugrožavati postojeće građevine na površini javne namjene ili onemogućavati njihovo korištenje.

## 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.
- (2) Vatrogasni prilaz mora se osigurati s površine javne namjene, preko vlastite građevne čestice ili preko susjedne građevne čestice, ako je uknjiženo pravo prolaza.

## Članak 57.

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

## Članak 58.

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

### **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.

- (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.

#### 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.
- (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).
- (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.
- (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 (m <sup>2</sup> )	NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI (kig)
a) Samostojeći	300	0,4
b) Poluprisonjeni	250	0,5
c) Prisonjeni	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 poluprisonjeni način gradnje 2,5
  - za prisonjeni način gradnje 3,0.

#### 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,

- 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,
- 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,
- za uglovne građevne čestice čija površina je manja od 260,00m<sup>2</sup>; 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;
- kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

#### 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.
- (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.
- (3) Maksimalna udaljenost obiteljske stambene građevine od regulacijske linije je 45,0 m.

#### Uvjeti gradnje građevina

#### Članak 64.

Etažna visina obiteljske stambene građevine ne može biti veća od podruma ili suterena, prizemlja, dva kata i potkrovlja.

#### Članak 65.

Brisano.

### 2.2.3.2. Višestambene građevine

#### Članak 66.

- (1) Višestambena građevina je građevina s najmanje 4 stana.
- (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.

#### 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.

#### Članak 68.

Minimalna površina građevne čestice za višestambenu gradnju je sljedeća:

- 250,0 m<sup>2</sup> za građevne čestice na kojima je dozvoljen maksimalni koeficijent izgrađenosti 1,0,
- 450,0 m<sup>2</sup> u ostalim slučajevima.

#### 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.
- (2) Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 1,0; maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 6,0. Na građevnoj čestici višestambene građevine na kojoj je maksimalni koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) 0,50; maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) iznosi 3,0.

### Uvjeti gradnje građevina

#### Članak 70.

Najveća etažna visina višestambene građevine je podrum ili suteran i 5 nadzemnih etaža.

#### 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.
- (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.
- (3) Maksimalna udaljenost višestambene zgrade od regulacijske linije je 45,0 m.

#### 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.
- (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.

#### 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.

### 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.

#### Članak 77.

- (1) Veličina građevne čestice za školu iznosi min. 30-40,0 m<sup>2</sup>/učeniku.
- (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 m<sup>2</sup>/učeniku.
- (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 m<sup>2</sup>/učeniku.

#### Članak 78.

- (1) Veličina građevne čestice za dječji vrtić iznosi min. 25,0 m<sup>2</sup>/djetetu.
- (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 m<sup>2</sup>/djetetu.
- (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 m<sup>2</sup>/djetetu.

#### 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.
- (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.

#### 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.

### Uvjeti gradnje građevina

#### Članak 81.

- (1) Najveća etažna visina građevine javne i društvene namjene je podrum ili suteran i 5 nadzemnih etaža.

- (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.
- (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

#### 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.

### **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 je 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.
- (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.



- (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.
- (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.
- (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.
- (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, ugostiteljsko-turističke i poljoprivredne.
- (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 distribucije energije te prometne i infrastrukturne građevine i vodovi.
- (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.

### 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	- 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	- ugostiteljsko-turističke, - poslovne

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

#### Članak 85.

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

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

#### Članak 86.

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

#### 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 ishodenje potrebnih odobrenja za realizaciju zahvata,
- klaonice,
- mlinovi,
- pilane,
- komunalno servisne djelatnosti, izuzev administracije u radu s korisnicima,
- skladišta preko 100 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine, koja se grade kao samostalne građevine ili u sklopu građevine druge namjene,
- građevine za koje je obvezna procjena utjecaja na okoliš.

#### 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tihe i čiste djelatnosti, te skladišta do 100 m<sup>2</sup> građevinske bruto površine</li> <li>- sljedeće djelatnosti s potencijalno nepovoljnim utjecajem na okoliš: <ul style="list-style-type: none"> <li>• sve vrste radionica za popravak i servisiranje vozila</li> <li>• sve vrste radionica za obradu metala i drveta</li> <li>• praonice vozila</li> <li>• ugostiteljski objekti tipa noćni bar, noćni klub, disko bar i disko klub</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. građevinska bruto površina zasebne gospodarske građevine PPUT djelatnosti je 400,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>- max. građevinska bruto površina za sve PPUT djelatnosti na građevnoj čestici obiteljskog stanovanja, ne može biti veća od građevinske bruto površine za stanovanje,</li> <li>- max. etažna visina građevine je podrum ili suteran prizemlje i potkrovlje,</li> <li>- max. ukupna visina građevine je 7,0 m,</li> <li>- građevine PPUT tihe i čiste djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije: <ul style="list-style-type: none"> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m min. 6,0 m;</li> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m;</li> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća je gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama,</li> </ul> </li> <li>- 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.</li> </ul>
U ZONI GOSPODARSKE NAMJENE NA PROSTORU TVORNICE ULJA ČEPIN	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proizvodne, poslovne i poljoprivredne djelatnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 0,7,</li> <li>- najveći koeficijent iskorištenosti građevne čestice je 3,5,</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- max. etažna visina: podrum ili suteran, prizemlje, tri kata i potkrovlje,</li> <li>- 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),</li> <li>- uz dvorišnu među s postojećom izgradnjom građevina stambene namjene obavezno je izraditi zaštitni zeleni pojas širine min. 20,0 m.</li> </ul>
U GOSPODARSKOJ ZONI OVČARA	- građevine za sve PPUT djelatnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- najveći koeficijent izgrađenosti 0,7,</li> <li>- najveći koeficijent iskorištenosti 3,5,</li> <li>- max. etažna visina građevina je podrum ili suteran, prizemlje i četiri kata,</li> <li>- dozvoljena je gradnja tehničke etaže u kojoj se postavljaju instalacije i pripadajuća oprema te se ona ne uračunava u etažnu visinu građevine,</li> <li>- max. ukupna visina građevina je 24,0 m (silosi i dimnjaci ne uračunavaju se u visinu građevine);</li> <li>- iznimno ukupna visina građevine može biti i veća ukoliko to zahtjeva tehnološki proces ili zbog postavljanja instalacijske opreme (odzrake, klima komore i slično),</li> <li>- 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.</li> </ul>
U OSTALIM SLUČAJEVIMA	- građevine za sve PPUT djelatnosti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- najveći koeficijent izgrađenosti 0,6,</li> <li>- najveći koeficijent iskorištenosti 3,0,</li> <li>- max. etažna visina: podrum ili suteran 4 nadzemne etaže,</li> <li>- 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),</li> <li>- građevine PPUT djelatnosti moraju se udaljiti minimalno 6,0 m od regulacijske linije,</li> <li>- iznimno, građevine PPUT tihih i čistih djelatnosti moraju se udaljiti minimalno od regulacijske linije: <ul style="list-style-type: none"> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora do 8,0 m min. 6,0 m;</li> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora veća od 8,0 i manja od 18,0 m min. 3,0 m;</li> <li>- u ulicama čija je širina uličnog koridora 18,0 i više moguća je gradnja na regulacijskoj liniji, te se mogu graditi na dvorišnim međama,</li> </ul> </li> </ul>

- (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.
- (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.
- (2) Iznimno, ako za to postoji potreba i prostorne mogućnosti, osim građevina iz prethodnog stavka mogu se graditi i građevine javnih i društvenih djelatnosti.
- (3) Građevinska bruto površina za PPUT djelatnosti mora iznositi min. 50% ukupne građevinske bruto površine svih građevina na građevnoj čestici.

**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,
- b) na zasebnoj građevnoj čestici:
  - unutar Gospodarske zone Ovčara u Čepinu – sve poljoprivredne građevine,
  - unutar zone gospodarske namjene na prostoru Tvornice ulja Čepin – građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura,
  - unutar zone gospodarske namjene-poljoprivredne – sve poljoprivredne građevine,
  - u ostalim dijelovima građevinskih područja naselja – građevine za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije te uzgoj poljoprivrednih kultura.
- c) na građevnoj čestici PPUT djelatnosti-sve poljoprivredne građevine.

## Članak 92.

- (1) Na neizgrađenoj građevnoj čestici ne mogu se graditi poljoprivredne građevine za uzgoj životinja ako se istovremeno ne gradi stambena građevina.
- (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; a maksimalni koeficijent iskorištenosti 1,8. U zoni gospodarske namjene-poljoprivredne koeficijent izgrađenosti (kig) za gradnju građevina za smještaj poljoprivrednih proizvoda i mehanizacije je max. 0,7; a maksimalni koeficijent iskorištenosti je 3,5.
- (2) Koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina za uzgoj poljoprivrednih kultura je max. 0,4.
- (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.

#### 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.
- (2) Zadane udaljenosti ne primjenjuju se na udaljenosti većoj od 80.0 m od regulacijske linije.
- (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 .
- (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.

#### 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.

#### 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.

#### Članak 98.

- (1) Najmanja udaljenost pčelinjaka od postojećih građevina za uzgoj stoke je 10,0 m.
- (2) Najmanja udaljenost gnojišta, gnojišnih jama, te vodonepropusnih sabirnih jama od postojećih građevina za snabdijevanje vodom (bunari, cisterne i sl.) je 20,0 m.

### 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.
- (2) Ako Općina svojom Odlukom prema posebnom propisu utvrdi manji broj uvjetnih grla od dozvoljenih u prethodnom stavku, primjenjivat će se ta Odluka.
- (3) U Gospodarskoj zoni Ovčara u Čepinu i zoni gospodarske namjene-poljoprivredne moguć je uzgoj životinja većeg kapaciteta od 50 uvjetnih grla.

## Članak 100.

Maksimalna tlorisna površina građevine za uzgoj životinja ne može biti veća od potrebne za iskazani kapacitet, što je potrebno obrazložiti u projektu.

## Članak 101.

- (1) Maksimalna etažna visina poljoprivredne građevine može biti podrum ili suteran i 2 nadzemne etaže.
- (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).

## 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.

### 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

- (2) Broj i vrsta građevina i otvorenih igrališta koje čine jedinicu utvrđeni su posebnim propisom.
- (3) Postojeće športske građevine potrebno je dopuniti sadržajima koji čine jedinicu športskih građevina, sukladno posebnom propisu.

#### Članak 106.

Planiranu mrežu športskih građevina moguće je proširivati bez ograničenja.

#### Članak 107.

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

#### RAZMJJEŠTAJ 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

- (2) Broj jedinica u tablici iz prethodnog stavka predstavlja minimalni ukupni broj jedinica (postojećih i planiranih).
- (3) Jedinice iz tablice mogu se grupirati, a njihov konačni razmještaj utvrdit će se sukladno prostornim mogućnostima i specifičnim potrebama stanovništva u pojedinom naselju.

#### Članak 108.

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

#### Članak 109.

Otvorene športske terene potrebno je orijentirati u pravcu sjever-jug, a odklon 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.

#### Članak 110.

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

#### 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.
- (3) Najveći koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,4.
- (4) Najveća etažna visina je podrum ili suteran i četiri nadzemne etaže, a maksimalna ukupna visina građevine je 20,0 m.
- (5) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 2,0.

### **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.

#### **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.
- (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.

#### **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.

#### Članak 114.

Najveća etažna visina pomoćne građevine može biti podrum ili suteran, prizemlje i potkrovlje.

#### 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  $5,5 \text{ m} + \frac{1}{2}$  udaljenosti od dvorišne međe.

### **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.

#### Članak 117.

- (1) Tržnice na malo grade se na zasebnim građevnim česticama uz koje je u neposrednoj blizini obvezno izgraditi parkirališta za opskrbu i korisnike, sukladno uvjetima iz članka 185. ove Odluke.
- (2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice tržnice na malo je 0,7; a maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) je 3,0. 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. Tržnice na malo mogu se graditi na regulacijskoj liniji i dvorišnoj međi.

#### Članak 118.

- (1) U građevinskom području naselja potrebno je izgraditi najmanje jedno reciklažno dvorište.
- (2) Reciklažno dvorište se gradi na zasebnoj građevnoj čestici, veličine min. 500,0 m<sup>2</sup>.
- (3) Reciklažno dvorište se mora ograditi te koristiti na način da se njegovim korištenjem ne ugrožava ili onemogućava korištenje susjednih građevnih čestica.

### **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.
- (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.
- (3) Površina na koju se postavlja kiosk i pristup do pješačke površine moraju se izvesti od tvrdog materijala.

#### Članak 120.

- (1) Građevine koje se grade na površinama javne namjene ne smiju ometati ili ugrožavati odvijanje prometa, održavanje infrastrukture, površinsku odvodnju i dr.
- (2) Ako se građevine postavljaju uz ili na pješačku površinu, mora se osigurati kontinuirani pješački prolaz širine min. 2,25 m.

### **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.

- (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.

#### Članak 123.

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

#### 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.

### **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, a najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice je 1,0.

### **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.
- (2) Iznimno, ako to zahtijeva rekonstrukcija prometnica, mogu se izmjestiti u neposrednu blizinu postojeće lokacije.

#### 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) 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.

### **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".

- (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.
- (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 suteran, prizemlje i potkrovlje.
- (5) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice je 0,40; a maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,2.
- (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.
- (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".
- (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.
- (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 projektna dokumentacije sukladno Odredbama Odluke i posebnim propisima. Položaj planiranih vodova treba biti u koridoru pristupne prometnice.
- (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.

- (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.
- (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).
- (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.

### **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.
- (2) U Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" također je dozvoljena gradnja građevina mješovite namjene, sukladno funkcijama i djelatnostima iz prethodnog stavka.
- (3) Kao prilaz Gospodarskoj zoni "Mala Branjevina" s trase državne ceste D7 koristiti postojeću pristupnu cestu.

#### **Članak 130.**

Za gradnju građevina u gospodarskoj zoni primjenjuju se opći uvjeti gradnje i uređenja prostora iz članka 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; a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 3,0. 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).

### **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.
- (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; a najveći koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 3,0. 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.).
- (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).

### **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.
- (2) Dozvoljena je gradnja građevina mješovite namjene za funkcije i djelatnosti iz stavka 1. ovog članka.
- (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; a maksimalni koeficijent iskoristivosti je 0,8; te iznimno za infrastrukturne građevine najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi 1,0,
  - najveća etažna visina građevine (neovisno o namjeni) je podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje,
  - najmanje 40% površine građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo,
  - kapacitet maksimalno 30 kreveta,
  - odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.
- (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.
- (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.
- (5) Najveća etažna visina građevine je podrum, prizemlje i potkrovlje.
- (6) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice u športsko-rekreacijskoj zoni "Ribnjak" je 0,8.
- (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.
- (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.
- (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".
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.

- (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).

#### 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.

### **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.

- (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.

#### 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.
- (2) Ograditi se može i poljoprivredno zemljište sukladno uvjetima iz prethodnog stavka.

### **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.

#### 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.

#### 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 m<sup>2</sup>.

#### Članak 141.

Etažna visina stambene građevine koja se gradi van građevinskog područja može bit max. Podrum ili suteran, prizemlje, kat i potkrovlje.

### **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.
- (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.
- (3) Pojedinačne građevine u funkciji biljne proizvodnje su:
- poljoprivredne kućice,
  - vinogradarski podrumi,
  - spremišta alata, oruđa i strojeva,
  - nadstrešnice,
  - staklenici i plastenici.
- (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.

#### 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.

#### Članak 144.

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

- (8) Udaljenost gospodarskih građevina od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m.
- (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.
- (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.

- (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.

#### 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.

#### 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

- (2) Udaljenost gospodarskih građevina za uzgoj životinja od ruba nerazvrstane ceste iznosi 15,0 m.
- (3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.
- (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.
- (5) Udaljenost pratećih sadržaja, izuzev infrastrukture, od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste iznosi 15,0 m.
- (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.

#### 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.

#### Članak 149.

- (1) Građevine za intenzivni uzgoj životinja moraju se udaljiti od građevinskog područja na minimalnu udaljenost, zavisno o kapacitetu građevine.
- (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:

## KOEFIČIJENTI ZA IZRAČUN UVJETNIH GRILA

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

- (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.

## Članak 150.

- (1) Minimalna udaljenost građevina za intenzivni 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	$U_g \times 2$
> 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

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

- Minimalna udaljenost građevina za intenzivni 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	$U_g \times 2$
> 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 intenzivni 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.
- (3) Udaljenosti propisane u stavcima 1. i 2. ovog članka odnose se isključivo na građevine s potencijalnim izvorom zagađenja, pojedinačne ili građevine unutar kompleksa.
- (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.
- (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.

#### Članak 151.

- (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.
- (2) Prateći sadržaji mogu biti samo u funkciji djelatnosti uzgoja životinja.
- (3) Prostor za boravak djelatnika mogu biti samo garderobno-sanitarni prostori, te prostorije za dnevni odmor.
- (4) Uredske prostorije mogu biti samo 5% bruto građevinske površine dijela građevine za smještaj životinja.
- (5) Prateći sadržaji iz stavka 1. ovoga članka mogu se graditi samo nakon izgradnje ili istovremeno s izgradnjom osnovnih građevina.
- (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 članku 150. ove Odluke.
- (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.
- (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.

#### 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.
- (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.
- (3) Ribnjaci koji se grade u sklopu gospodarskog kompleksa za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje definirano u članku 142. ove Odluke mogu biti i manje površine.
- (4) Udaljenosti ribnjaka od susjednih katastarskih čestica mora biti takva da ne utječe na vodni režim susjednog zemljišta, ali ne manja od 5 m.
- (5) Uz ribnjake je moguće graditi građevine za potrebe uzgoja ribe na način da se njihova građevinska (bruto) površina dimenzionira sa 12 m<sup>2</sup> građevine na 1 ha vodne površine ribnjaka.
- (6) Dozvoljena etažnost tih građevine je prizemlje i potkrovlje.
- (7) Izgradnja podruma se ne dozvoljava.
- (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.
- (9) Građevinama za potrebe uzgoja ribe smatraju se: spremišta hrane, alata i opreme, prostorije za boravak radnika, garaže i sl.

#### Članak 153.

- (1) U sklopu kompleksa za intenzivni uzgoj životinja dozvoljava se gradnja gospodarskih građevina za primarnu doradu ili preradu u funkciji osnovne proizvodnje.
- (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.
- (3) Maksimalni kapacitet građevine primarne dorade i prerade mora biti jednak ili manji od maksimalnog kapaciteta osnovne proizvodnje.

#### Članak 154.

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 m<sup>2</sup>, građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m<sup>2</sup>.

#### Članak 155.

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

#### 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.

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

#### Članak 155b.

- (1) Poljoprivredne kućice u funkciji vinogradarstva, voćarstva i povrtlarstva mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 5000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 1000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma nije ograničena.
- (2) Poljoprivredne kućice u funkciji uzgoja cvijeća mogu se graditi na poljoprivrednim površinama od 2500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> za svakih daljnjih započelih 1000 m<sup>2</sup> poljoprivredne površine pod kulturom. Površina podruma ne smije izlaziti iz gabarita prizemlja.

#### Članak 155c.

- (1) Vinogradarski podrum s namjenom degustacijsko-enološke kušaonice vina može se izgraditi na poljoprivrednoj površini vinograda od 1 ha i više.
- (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 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 5 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih započelih 2.000 m<sup>2</sup> vinograda. Površina podruma nije ograničena.

#### Članak 155d.

- (1) Poljoprivredne kućice i vinogradarski podrumi oblikovno se trebaju uklopiti u okoliš.
- (2) Zgrade moraju imati dvostrešni krov s tradicijskim pokrovom. Tlocrtni oblik zgrade treba biti izduženi pravokutnik.

#### Članak 155e.

- (1) Spremište alata, oruđa i strojeva može se graditi samo na poljoprivrednim površinama iz članka 155.a., ovih Odredbi.
- (2) Spremište alata, oruđa i strojeva može biti samo prizemnica bez potkrovlja i bez podruma građevinske (bruto) površine do 12 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 3 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih započelih 500 m<sup>2</sup> poljoprivrednih površina pod kulturom. Ukupna visina spremišta alata, oruđa i strojeva je najviše 5,0 m.
- (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.
- (4) Spremište alata, oruđa i strojeva mora biti na najmanje upadljivom mjestu, visokim zelenilom zaklonjeno od pogleda s javne prometne površine ili iz naselja.

#### Članak 155f.

- (1) Nadstrešnica se može postaviti na poljoprivrednim površinama većim od 2 ha.
- (2) Građevinska (bruto) površina nadstrešnice može biti do 40 m<sup>2</sup>, a može se povećati za 20 m<sup>2</sup> na svakih daljnjih 1 ha poljoprivredne površine pod kulturom.

- (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.
- (4) Pri gradnji nadstrešnice nije dozvoljena upotreba gotovih betonskih elemenata, salonita i lima.
- (5) Ukupna visina nadstrešnice je najviše 6,0 m.

#### Članak 155g.

- (1) Na poljoprivrednim površinama mogu se graditi platenici 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).
- (2) Na vrijednom obradivom tlu (P2) moguće je podizati platenike 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.
- (3) Maksimalna ukupna visina platenika i staklenika iznosi 12,0 m.

### **2.3.2.3. Rekreativne građevine van građevinskog područja**

#### Članak 156.

- (1) Rekreativne građevine koje se grade van građevinskog područja su: trim staza, konjička staza, kupalište, i sl., građevine u funkciji rekreacije.
- (2) Van građevinskog područja ne mogu se graditi zatvorene rekreativne građevine.
- (3) Rekreativne građevine ne mogu se graditi na osobito vrijednom obradivom tlu (P1).
- (4) Na kartografskim prikazima br. "1." i "4.D", ucrtana je sportsko-rekreativna namjena izvan građevinskog područja unutar koje je dozvoljena gradnja sportsko-rekreativskih građevina sukladno Zakonu o prostornom uređenju kao što su: kupališta, pontoni, plutajući objekti, ribnjak, ribičke staze kao i drugih sportsko-rekreativskih igrališta na otvorenom s pratećim zgradama.

### **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.
- (2) Najveća etažna visina pomoćne građevine iz prethodnog stavka može biti podrum i prizemlje.

### **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.

#### Članak 161.

- (1) Van granica građevinskog područja mogu se graditi stajališta, benzinske postaje i druge građevine u funkciji prometa.
- (2) Benzinske postaje mogu se graditi u pojasu dubine max. 150,0 m od osi postojeće javne ceste, sukladno posebnom propisu.
- (3) Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice benzinske postaje može biti 0,5.
- (4) Na građevnoj čestici benzinske postaje mogu se graditi prateći sadržaji (prostorije za boravak djelatnika, uredi, infrastruktura, parkirališta, manipulativne površine i sl.).
- (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.
- (6) Ugostiteljski sadržaj za smještaj iz prethodnog stavka može biti isključivo tipa motel.

#### Članak 162.

Uz nove ceste mogu se graditi svi sadržaji predviđeni projektom ceste.

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

#### 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 m<sup>2</sup>.

## **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.
- (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

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

## 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.

## **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.
- (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.

## Članak 173.

- (1) Vodovi infrastrukture u pravilu se polažu u površine javne namjene. Iznimno, mogu se polagati i na ostalim površinama uz osigurani pristup.
- (2) Ostale površine iz prethodnog stavka su:
  - u građevinskim područjima – neizgrađene površine između regulacijske linije i građevnog pravca,
  - van građevinskog područja – neizgrađeni površine.

## 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.

## 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) Kategorija svih javnih cesta na području Općine može se mijenjati sukladno izmjenama Odluke nadležnog Ministarstva, bez izmjene i dopune ovog Plana.
- (3) Od dana stupanja na snagu Odluke, na tu cestu i okolni prostor primjenjuju se uvjeti gradnje sukladno novoj kategoriji ceste.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (11) Za potrebe javnog autobusnog prometa uz trase javnih i nerazvrstanih cesta moguće je graditi autobusna stajališta s pratećom opremom.

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

### 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.

#### 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.

#### 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 dužina preko 180,0 m.

#### 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:

#### 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

#### 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) Ulice dužine manje ili jednake 250,0 m mogu biti i slijepe.

#### 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 projektom dokumentacijom).
- (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.
- (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.
- (4) Širine koridora na neuređenom i neizgrađenom građevinskom području definirat će se u okviru prostornih planova koji su propisani za navedena područja.

### Kolnik

#### Članak 182.

- (1) Širina kolnika za dvosmjernan 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) Širina kolnika za dvosmjernan promet javne ceste unutar građevinskog područja mora pratiti širinu kolnika definiranu izvan građevinskog područja.
- (3) Iznimno, zbog prostornih ograničenja i sl. širine kolnika mogu biti i drugačije, što se mora obrazložiti u okviru projektne dokumentacije.
- (4) Širina kolnika za dvosmjernan 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.
- (5) Iznimno, u slučaju prostornih ograničenja, malog prometa i sl., širina kolnika za dvosmjernan 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 projektom dokumentacijom ili uz obvezu izgradnje bankine od kamenog materijala odgovarajuće nosivosti i minimalne širine 1,0 m s obje strane kolnika.

### 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 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Robne kuće, trgovački centri	60 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Tržnice na malo	40 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Poslovne zgrade, uredi, agencije	200 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Proizvodne građevine	1 parkirališno mjesto po zaposlenom ili 2 parkirališna mjesta na 1000,0 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	primjenjuje se kriteriji po kojem treba više parkirališnih mjesta
Skladišta	1000,0 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	0,5
Servisi i obrt	100 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Ugostiteljstvo	30 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Osnovne škole i vrtići	1 učionica/grupa	1,0
Zdravstveni objekti	40 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0
Vjerske građevine	60 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> građevinske bruto površine	1,0

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

#### Članak 184.

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

#### 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 ishoda 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.

#### Članak 186.

- (1) Pod pojmom "vlastita građevna čestica" iz članka 185. ove Odluke podrazumijeva se građevna čestica na kojoj je izgrađena osnovna građevina.
- (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.
- (3) Pod pojmom "parkiralište" podrazumijeva se parkiralište ili garaža koji su planirani ili su izgrađeni za potrebe nove građevine ili prenamjenu postojeće.
- (4) Potvrdu da se javno parkiralište ili garaža može koristiti za potrebe građevine izdaje Općina.
- (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.

#### 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) 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.

## Članak 189.

- (1) Pješačke staze i površine mogu se graditi u okviru uličnih koridora ili kao samostalne trase i površine.
- (2) Širina pješačkih prometnica utvrđuje se sukladno broju korisnika, prostornim uvjetima i ambijentalnim obilježjima, a minimalna širina definirana je standardom i posebnim propisima.
- (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.

## Članak 190.

- (1) Planom su na kartografskom prikazu "1. Korištenje i namjena prostora i promet" prikazane značajnije trase biciklističkih staza.
- (2) Osim naznačenih značajnijih trasa biciklističkih staza mogu se graditi i druge trase biciklističkih staza na području cijele Općine.
- (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.
- (4) Točan položaj trase biciklističke staze u prostoru definirat će se projektnom dokumentacijom, sukladno Zakonu i propisima te Odredbama ove Odluke.
- (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.).

**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) 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.
- (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.
- (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.
- (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.

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

### **Željeznički promet**

#### Članak 193.

- (1) U ovome Planu planira se rekonstrukcija i modernizacija ostale željezničke pruge za međunarodni promet M302.
- (2) Planom je predviđen i alternativni koridor ostale željezničke pruge za međunarodni promet u zoni naselja Čepin.
- (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.
- (4) Planiranu trasu industrijskog kolosijeka moguće je produžiti do lokacije tvornice ulja uz koridor industrijske ceste, a na temelju projektne dokumentacije.

### **Zračni promet**

#### Članak 194.

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

## **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) 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.

- (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.
- (4) Postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu moguće je rekonstruirati ili dograditi (proširiti) radi implementacije novih tehnologija i/ili kolokacija, odnosno potreba novih operatora.
- (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 prihvat) i elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i povezanu opremu sa samostojećim antenskim stupovima.
- (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.

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

#### 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.

#### Članak 199.

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

### **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 kablinskih 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) Trase i lokacije planiranih elektroenergetskih građevina državnog i županijskog značaja označene su na kartografskom prikazu br. 2.A. "Energetski sustav- Elektroenergetika i Plinoopskrba".
- (3) Ostale trafostanice i vodovi rekonstruirat će se i graditi sukladno gospodarskom razvoju i procesu urbanizacije naselja na područje Općine.
- (4) Nove trafostanice 10(20) kV predviđene su kao samostojeće građevine.

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.

Članak 202.

- (1) Postojeći nadzemni DV 10(20) kV koji se nalazi u građevinskom području naselja moraju se postupno zamijeniti kablskim.
- (2) Pri utvrđivanju trase kablskog dalekovoda, novu trasu je obvezno uskladiti s urbanom matricom naselja na način da u najmanjoj mogućoj mjeri ograničava korištenje zemljišta i gradnju u naselju.

Članak 203.

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

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

#### Članak 205.

- (1) Distribucijski dalekovodi u građevinskom području moraju se izvoditi podzemnim kabelskim vodovima.
- (2) U ovome Planu se predviđa sukcesivna zamjena postojećih nadzemnih distribucijskih vodova kabelskim vodovima.

#### 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) 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.
- (3) Postupno će se provoditi izmještanje sredjenaponske 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.
- (4) Planom je omogućeno i skupno vođenje niskonaponskih EE kablova s kablovima javne rasvjete nadzemnim putem, koristeći zajedničke stupove kao prijelazno rješenje.

#### 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.

#### 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.

#### Članak 209.

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

### 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 namjene samo kao prateća građevina osnovnoj namjeni.

- (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.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.

#### 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.
- (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.
- (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,
  - 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.

## 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..
- (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.
- (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.
- (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.

U svrhu preuzimanja proizvedene električne energije s lokacija sunčanih elektrana u postojeći distribucijski elektroenergetski sustav Republike Hrvatske predviđena je izgradnja novih sredjenaponskih 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.

- (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 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.
- (6) Sunčane elektrane mogu se postavljati na pročelja i krovove građevina koje se nalaze unutar građevinskog područja naselja, u svim izdvojenim građevinskim 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.
- (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.

## 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 neplinificirana naselja,
- dogradnja mjesnih plinovoda mreža u već plinificiranim naseljima Općine u skladu s porastom potreba.

### Članak 211.

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

### 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".

### 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.

### 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) Distribucijska mreža je srednjetlačna ( $P=1-3$  bar).

#### 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.

#### Članak 215a.

- (1) Minimalna udaljenost distributivnih plinovoda od ostalih instalacija u horizontalnom odmjeravanju iznosi 1,00 m.
- (2) Iznad plinovoda u širini od 2,0 m lijevo i desno nije dozvoljena sadnja grmolikog raslinja i drveća.

## 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.

#### Članak 217.

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

#### Članak 218.

Vodoopskrbni vodovi polažu se u površinama javne namjene.

#### Članak 219.

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

#### Članak 220.

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

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



## Članak 222.

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

## 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.

## Članak 224.

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

## Članak 225.

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

## Članak 226.

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

## 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.

## 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) Iznimno, za građevine s količinom sanitarne i ostale otpadne vode iznad 2,0 m<sup>3</sup>/dnevno ne mogu se graditi vodonepropusne sabirne jame.

## 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.

## 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) 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.

## Članak 232.

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

## **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.
- (2) Vrijedno krajobrazno područje iz prethodnog stavka ne predlaže se za zaštitu po posebnom propisu nego se štiti odredbama ove Odluke.

## 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).
- (2) Na šumom obraslim područjima osobito vrijednog krajobraza predlaže se uravnotežiti površinu sječa s ukupnom šumskom površinom, a sječu obavljati postupno.
- (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.
- (4) Na području Općine nalazi se područje koje uživa zaštitu temeljem odredbi Zakona o zaštiti prirode-spomenik parkovne arhitekture u Čepinu.
- (5) Na području zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se izvođenje zahvata i radova na revitalizaciji, obnovi i rekonstrukciji parka.
- (6) Na prostoru zaštićenog spomenika parkovne arhitekture u Čepinu dozvoljava se građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnom propisu i odredbama ove Odluke.
- (7) Ovim Planom se ne predviđaju za zaštitu nova područja u smislu Zakona o zaštiti prirode.

## Članak 234.a.

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

- (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 štiti 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 štiti 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,
  - štiti elemente krajobraza u krajobrazno vrijednim područjima.

## 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 "Kolođvar", 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 srednjovjekovni 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 srednjovjekovno 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 srednjovjekovno 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 srednjovjekovno arheološko nalazište Čepin "Selište",
    - Prapovijesno i srednjovjekovno arheološko nalazište Čepin "Bare".
- (2) Zaštićena kulturna dobra simbolima su označena (točne lokacije nisu označene osim lokacije Srednjovjekovnog grada "Kolođvar") 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 kartografskom prikazu br. "4.F" u mj. 1:5.000 prikazan je Srednjovjekovni grad "Kolođvar". 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.

#### Članak 236.

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

#### Članak 237.

Ovim Planom utvrđuju se sljedeće mjere zaštite:

##### **Mjere zaštite kulturne baštine**

- (1) Posebnu vrijednost, vizurama ovih naselja koja čine općinu Čepin daju vertikalne crkvenih tornjeva, a značajne reperne točke predstavljaju šumarci i parkovi oko nekadašnjih dvoraca i ljetnikovaca.
- (2) Oko crkvenih objekata treba čuvati okoliš sa svim naznakama sakralnosti s hortikulturno oplemenjenim prostorom.
- (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.
- (4) Za promjenu namjene pojedinačno zaštićenih građevina mora se ishoditi prethodna dozvola ove Uprave.
- (5) Nužno je sačuvati postojeću povijesnu matricu naselja.
- (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.
- (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.
- (9) Na građevnim česticama na kojima se nalazi kulturno dobro moguće je građenje i rekonstrukcija građevina sukladno posebnim uvjetima nadležnog tijela.

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

### **Mjere zaštite zelenila**

- (11) Gotovo u svim naseljima nalazimo kvalitetne hortikulture 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.
- (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.
- (13) Potrebno je sačuvati hortikulture vizure u kontaktnim i ambijentalnim zonama kao i njegovati tradicijske nasade u naseljima ispred kuća.
- (14) Preporučuje se planirana sadnja drveća pored putova autohtonim raslinjem.

### **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.
- (16) Registrirani arheološki lokaliteti locirani su katastarskim česticama.
- (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.
- (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.
- (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.
- (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.

## **7. GOSPODARENJE OTPADOM**

### **Članak 238.**

Na cijelom području Općine nije planirana izgradnja odlagališta otpada.

#### 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 energetska obradu poljoprivrednog i drugog otpada.

#### 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.
- (2) Reciklažni otoci smješteni unutar uličnog profila ne smiju biti smješteni unutar polja preglednosti raskrižja.

#### 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.
- (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.
- (3) U naselju Beketinci na k.č.br. 262/3 k.o. Beketinci definirana je zona gospodarske namjene za gospodarenje otpadom.
- (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 m. 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 m<sup>2</sup>.
- (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.

#### 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.
- (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.
- (3) Unutar građevne čestice rashladni kontejner mora biti odmaknut od regulacijske linije minimalno 5,0 m, a od dvorišnih međa minimalno 3,0 m.

#### Članak 243.

- (1) Građevina za energetska 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.
- (2) Za izgradnju građevine za energetska 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.

## Članak 243b.

Na lokacijama neuređenih (divljih) odlagališta planirana je sanacija kojom se zemljište privodi namjeni prije onečišćenja ili namjeni utvrđenoj ovim Planom.

## **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.

## 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.
- Divlja odlagališta otpada moraju se sanirati.

## Članak 246.

Brisano.

## Članak 247.

- (1) Za područje Općine potrebno je izraditi kartu buke, sukladno posebnom propisu.
- (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.).

## Članak 248.

Obvezna je izrada Studije o utjecaju na okoliš po posebnom propisu.

## 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,
- b) Zaštita voda
  - mjerama zaštite vodonosnika i izvorišta i uvjetima odvodnje otpadnih voda, utvrđenim odredbama ove Odluke,
- 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.
- d) Zaštita šuma
  - provođenjem PPUO sukladno kartografskom prikazu br. 1. "Korištenje i namjene površina i promet",
  - gradnjom elektroenergetskih građevina sukladno ovim Odredbama.
- 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.

## **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<sup>o</sup> 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
  - 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 prioritarno:

- riješiti pitanje zbrinjavanja otpada, sukladno rješenju u uvjetima iz ovoga Plana,
- utvrditi sanitarne zone crpilišta Beketinci i Čokadinci.

#### 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.

Brisano. Članak 266.

Brisano. Članak 267.

Brisano. Članak 268.

Brisano. Članak 269.

Brisano. Članak 270.

## **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.
- (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.
- (3) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice obiteljske stambene građevine ovisno o načinu gradnje iznosi:
  - za samostojeći način gradnje je 1,5
  - za poluprisonjeni način gradnje je 2,0
  - za prisonjeni način gradnje je 2,5.
- (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.

### 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.

- (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.
- (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.
- (4) Maksimalni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice za gradnju građevina PPUT djelatnosti je 0,7; a infrastrukturnih građevina je 1,0.
- (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.
- (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.).
- (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.

#### 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.
- (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.
- (3) Ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini športsko-rekreacijske namjene može iznositi najviše 30% površine športskih terena i sadržaja.
- (4) Najveća etažna visina je podrum ili suteran, prizemlje, dva kata i potkrovlje.
- (5) Maksimalni koeficijent iskorištenosti (kis) građevne čestice je 1,5.

#### Članak 270d.

Brisan.

#### Članak 270e.

Brisan.

### III. ZAKLJUČNE ODREDBE

## Članak 271.

Pročišćeni tekst Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Općine Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br. 1/07, 1/12, 11/12-ispravak, 10/15, 15/15-ispravak, 17/15-pročišćeni plan, 6/16-ispravak pročišćenog plana, 3/18, 11/18-ispravak, 13/19, 17/19-pročišćeni tekst, 5/21, 8/21-ispravak, 31/21, 19/22, 21/22- pročišćeni tekst i 43/23) objavljuju se u „Službenom glasniku Općine Čepin“ i na internetskim stranicama Općine Čepin i Javne ustanove Zavoda za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, a važeći kartografski prikazi grafičkog dijela na internetskim stranicama Općine Čepin i to:

	Kartografski prikazi:	Mjerilo
1.	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1:25.000
1.A	POŠTA I ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJE - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1:25.000
2.A	ENERGETSKI SUSTAV-Elektroenergetika i Plinoopskrba - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1:25.000
2.B	VODNOGOSPODARSKI SUSTAV - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1:25.000
3.	UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1:25.000
4.A	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA Beketinci - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.B1	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA ČEPIN I IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GROBLJE NASELJA ČEPIN - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.B2	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA ČEPIN I IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GOSPODARSKA ZONA "LUG" - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.C	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA Čepinski Martinci - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.D	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA Čokadinci i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Čokadinci - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.E	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA Livana i izdvojeno građevinsko područje izvan naselja groblje naselja Livana - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.F	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE izvan naselja športsko-rekreacijske zone "Ribnjak" - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000
4.G.	IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA GOSPODARSKA ZONA "MALA BRANJEVINA" - VIII. Izmjene i dopune PPUO Čepin („Službeni glasnik Općine Čepin“ br.43/23)	1: 5.000

KLASA:  
UR. BROJ:  
Čepin,

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA: