



CPA  
CENTAR ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I ARHITEKTURU d.o.o.



**OPĆINA FERIČANCI**  
Jedinstveni upravni odjel

# **PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE FERIČANCI**

---

## **V. izmjene i dopune**

**Sažetak za javnost**

---







## UVOD

Za područje Općine Feričanci na snazi je Prostorni plan uređenja Općine Feričanci ("Službeni glasnik" Općine Feričanci broj 36/04, 64/09, 06/11, 3/15, 8/16 i 9/16-pročišćeni tekst), koji utvrđuje programske i prostorne postavke za razvoj Općine Feričanci. Kako je nakon donošenja IV. izmjena i dopuna PPUO Feričanci zaprimila inicijativu gospodarskih subjekata koji djeluju u općini za izmjene Plana, pristupiti će izradi izmjena koje trebaju osigurati preduvjete za realizaciju gospodarskih, turističkih i sportsko-rekreacijskih projekata na području Općine Feričanci te omogućiti njihovu jednostavniju provedbu u skladu s odredbama važećih zakonskih propisa. U svrhu ostvarenja utvrđenih ciljeva, Općinsko vijeće Općine Feričanci je na 6. sjednici održanoj 15. ožujka 2022. godine donijelo **Odluku o izradi V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci**.

Sadržaj V. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci određen je člankom 4. Odluke o izradi i odnosi se na:

- proširenje granica građevinskog područja naselja Feričanci za potrebe izgradnje:
  - hotela STARI PODRUM s pratećim sadržajima (uz križanje Feričeve ulice i Ulice Brkićev arman) te propisivanje uvjeta za izgradnju,
  - građevina mješovite – pretežito stambene namjene (Vinogradska ulica)
  - proširenje groblja u Feričancima;
- proširenje gospodarske zone u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja Feričanci za potrebe izgradnje skladišta vinarije;
- planiranje površina za turističke sadržaje prema pristiglim inicijativama na lokacijama Goveđa glava i Privišvlajna te propisivanje uvjeta za izgradnju;
- planiranje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja zone sportsko-rekreacijske namjene, u svrhu izgradnje građevina i površina za potrebe jahačkog centra (štale, jahališta i drugo) te propisivanje uvjeta za izgradnju;
- preispitivanje propisanih uvjeta za gradnju vinskih podruma i kušaonica;
- preispitivanje odredbi za provedbu Plana u dijelu koji se odnosi na potrebe poljoprivredne proizvodnje putem OPG-ova (dubina parcele i slično);
- usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije (obveza prema članku 61. Zakona o prostornom uređenju);
- usklađenje sa zahtjevima, podacima i planskim smjernicama koje temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju dostave nadležna javnopravna tijela;
- ispravak tehničkih grešaka i eventualnih neusklađenosti u tekstualnim i grafičkim dijelovima Plana.

Po provedenom postupku načelnik Općine Feričanci je 15.2.2022. godine donio Odluku kojom se utvrđuje da nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš za V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Feričanci (KLASA: 350-01/22-01/07, URBROJ: 2149/03-22-01-02), jer je u postupku Ocjene o potrebi strateške procjene utvrđeno je da izmjene i dopune Plana neće imati vjerojatno značajan utjecaj na okoliš.

## PRIJEDLOG V. IZMJENA I DOPUNA PPUO FERIČANCI

### Proširenje građevinskog područja naselja Feričanci

#### Hotel STARI PODRUM

Za potrebe izgradnje hotela STARI PODRUM na lokaciji starog vinskog podruma tvrtke FERAVINO, izvršeno je proširenje građevinskog područja naselja Feričanci za oko 1,40 ha. Na taj će se način, uz dio lokacije koji se već nalazi u građevinskom području, moći formirati građevinska čestica ukupne površine oko 3,82 ha za planiranu gradnju hotela STARI PODRUM s pratećim sadržajima, a prema idejnoj studiji NFO d.o.o. iz Zagreba. Radi se o lokaciji starog vinskog podruma uz Feričevu ulicu i Brkićev arman, koji se planira zadržati (s obzirom da je pod konzervatorskom zaštitom), ali i nadograditi novim sadržajima za smještaj gostiju. Zgrada starog podruma biti će očuvana u svom izvornom obliku s postojećim vinskim podrumom uz koji je planirana Wine experience zona.

#### Mješovita namjena

Planirano je proširenje građevinskog područja naselja Feričanci u Vinogradskoj ulici (kč. br. 3926 k.o. Feričanci) za oko 1,02 ha, a za potrebe mješovite – pretežito stambene namjene.

#### Proširenje zone gospodarske namjene (I) u Feričancima

Za potrebe izgradnje novog skladišta površine 1.500 – 2.000 m<sup>2</sup> GBP uz postojeću vinariju FERAVINA, planira se proširenje gospodarske namjene (I). Područje za proširenje se nalazi unutar građevinskog područja naselja Feričanci prema važećem PPUO Feričanci. Ukupna površina proširenja iznosi oko 0,43 ha.

#### Proširenje groblja u Feričancima

Za potrebe proširenja groblja u Feričancima postojeća površina groblja je proširena na kč. br. 2548 KO Feričanci (proširenje za 1.147 m<sup>2</sup>).

**Zona ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T<sub>2,1</sub>)**

Važećim Planom je određen turistički punkt uz vinograd Goveđa glava (kčbr. 3658 k.o. Feričanci) – oznaka TP<sub>1</sub>, površine 2.274 m<sup>2</sup>. Kako tvrtka FERAIVINO planira na ovoj lokaciji razvijati turističke sadržaje koji po površini i kapacitetu premašuju one propisane za turističke punktove, sadašnja površina i uvjeti gradnje u turističkom punktu ne zadovoljavaju potrebe. Stoga se izmjenama na ovoj lokaciji planira u naselju Feričanci zona ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T<sub>2,1</sub>), površine od oko 1,5 ha. Na ovoj se lokaciji planira, uz zadržavanje postojeće zgrade vinskog podruma i restorana te prateće građevine, izgradnja apartmanskih kućica za smještaj i boravak gostiju te pomoćnih građevina. Za lokaciju Goveđa glava primjenjuju se uvjeti kojima je propisano:

- najveća gustoća korištenja zone iznosi 120 kreveta/ha, odnosno ukupno se u zoni može planirati najviše 180 ležaja;
- ukupna izgrađenost zone iznosi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti zone najviše 0,60;
- ukupno se u zoni može izgraditi građevina tlocrtne površine do 4.500 m<sup>2</sup>, odnosno najviše 9.000 m<sup>2</sup> GBP;
- najmanje 40% površine zone čestice treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo.

Zona ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T<sub>2,1</sub>) podijeljena je na tri prostorne cjeline:

- restorana (cjelina 1);
- smještajne jedinice (cjelina 2);
- pomoćne i prateće građevine (cjelina 3).

**Zona ugostiteljsko-turističke namjene Privišvlajna (T<sub>2,2</sub>)**

Važećim Planom je određen turistički punkt uz vinograd Privišvlajna (dio kčbr. 2014 k.o. Feričanci) - oznaka TP<sub>3</sub>. Za potrebe izgradnje turističkih sadržaja površina turističkog punkta ne zadovoljava potrebe, kako površinom tako niti propisanim uvjetima gradnje, te je stoga prihvaćena inicijativa za povećanje površine. U sklopu ove lokacije investitor planira izgradnju vinarije sa nekoliko bungalova, restorana i polivalentne dvorane, uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja (tenis-centar, igralište za male sportove, baze), uređenje šetnica i slično. Na ovoj je lokaciji u naselju Feričanci planirana zona ugostiteljsko-turističke namjene Privišvlajna (T<sub>2,2</sub>), površine od oko 1,2 ha, s planiranim zahvatima u prostoru prema uvjetima propisanim Odredbama za provedbu:

- u sklopu ove lokacije planira se izgradnja vinarije sa nekoliko bungalova, restorana i polivalentne dvorane, uređenje sportsko-rekreacijskih sadržaja (tenis-centar, igralište za male sportove, baze), uređenje šetnica i slično;
- ukupno se u zoni može planirati najviše 120 ležaja;
- ukupno se u zoni može izgraditi građevina ukupne tlocrtne površine 1.000 m<sup>2</sup>, odnosno najviše 1.500 m<sup>2</sup> GBP;
- najmanje 40% površine zone treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo.

**Zona sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2)**

Na području površine oko 16,4 ha, uz Ulicu Brkićev Arman, planira se u naselju Feričanci zona sportsko-rekreacijske namjene (R2), za potrebe izgradnje Jahačkog centra Brkićev arman. U sklopu zone sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2) planira se gradnja građevina i uređenje površina i sadržaja vezanih na planirane sportsko-rekreacijske aktivnosti – uzgoj i briga o konjima i jahanje, kao što je:

- unutarne jahalište u zatvorenoj hali
- vanjsko jahalište
- vanjsko jahalište za djecu i početnike
- staza za galopske utrke
- parkur (zatvoreni teren sa postavljenim preponama za natjecanje)
- boksevi za smještaj konja različitih veličina
- turnirski boksevi za smještaj konja opremljeni automatskim napajanjem vodom (pojilicama) i posudama za hranu
- ispusti i šetalica za konje
- kupaonice sa solarijima za konje
- ugostiteljski sadržaj s mogućnošću smještaja (sobe za iznajmljivanje)
- parkiralište.

**Solarne elektrane**

PPUO Feričancije dopunjen odredbama koje propisuju mogućnost gradnje solarnih elektrana:

- u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, u zonama gospodarske - proizvodne (I) i poslovne (K) namjene,
- izvan građevinskog područja.

**Usklađenje s Prostornim planom Osječko-baranjske županije**

PPUO Feričanci je ovim izmjenama usklađen sa:

- rješenjem vodoopskrbe iz PPOBŽ;
- Odlukom o vanjskoj granici neuređenog inundacijskog područja uz lijevu i desnu obalu vodotoka Marjanac
- obvezom izgradnje otresišta na mjestima priključenja nerazvrstanih cesta i poljskih puteva na razvrstane ceste sa suvremenim kolnikom;
- smjernicama za gradnju vinskih podruma i kušaonica iz PPOBŽ;
- Odredbama za provedbu PPOBŽ koje se odnose na poljoprivredna gospodarstva za obavljanje intezivne poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja;
- minimalnom veličinom posjeda za izgradnju gospodarskih građevina za poljoprivrednu djelatnost propisanom u PPOBŽ.





