

**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA FERIČANCI
OPĆINSKO VIJEĆE**

Na temelju članka 109. stavak 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19), Odluke o izradi V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci ("Službeni glasnik" Općine Feričanci broj __/22) i članka __. Statuta Općine Feričanci ("Službeni glasnik" Općine Feričanci __/__), Općinsko vijeće Općine Feričanci na __. sjednici održanoj __. 2022. godine donijelo je

**ODLUKU
o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju
Prostornog plana uređenja Općine Feričanci**

I. TEMELJNE ODREDBE

Članak 1.

(1) U članku 1. iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6.:

"(6) Donose se V. izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Feričanci ("Službeni glasnik" Općine Feričanci 36/04, 64/09, 06/11, 3/15, 8/16 i 9/16-pročišćeni tekst), u nastavku teksta: Plan, kojeg je izradila tvrtka CPA - Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. iz Zagreba."

Postojeći stavak 6. postaje stavak 7.

Članak 2.

(1) U članku 2. iza stavka 8. dodaje se novi stavak 9.:

"(9) Sastavni dio ove Odluke je Elaborat pod nazivom Prostorni plan uređenja Općine Feričanci - V. izmjene i dopune", koji se sastoji od jedne knjige koja sadrži:

I. Tekstualni dio plana

- Odredbe za provođenje

II. Grafički dio plana:

- | | |
|---|-------------|
| 0. PREGLEDNA KARTA IZMJENA I DOPUNA | mj. 1:25000 |
| 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA (izmjene i dopune) | mj. 1:25000 |
| 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI | |
| 2.A. Cestovni i željeznički promet, pošta i elektroničke komunikacije (izmjene i dopune) | mj. 1:25000 |
| 2.B. Vodnogospodarski sustav i gospodarenje otpadom (izmjene i dopune) | mj. 1:2500 |
| 2.C. Energetski sustav (izmjene i dopune) | mj. 1:25000 |
| 3. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA (izmjene i dopune) | mj. 1:25000 |
| 4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA | |
| 4.A. Građevinsko područje naselja Feričanci (izmjene i dopune) | mj. 1:5000 |
| 4.B. Građevinsko područje naselja Gazije i izdvojeno građevinsko područje groblja (izmjene i dopune) | mj. 1:5000 |
| 4.C. Građevinsko područje naselja Valenovac (izmjene i dopune) | mj. 1:5000 |
| 4.D. Građevinsko područje naselja Vučjak Feričanački (izmjene i dopune) | mj. 1:5000 |
| 4.E. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja gospodarsko – poslovne namjene Osilovac 1 i Osilovac 2 (izmjene i dopune) | mj. 1:5000 |

III. Prilozi plana

- Obrazloženje
- Popis sektorskih dokumenata i propisa poštivanih u izradi plana
- Zahtjevi iz članka 90. Zakona o prostornom uređenju
- Izvješće o javnoj raspravi
- Evidencija postupka izrade i donošenja plana
- Sažetak za javnost."

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

Članak 3.

U članku 4. stavak 1. zamjenjuje se stavkom:

“(1) PPUO-om Feričanci za područje Općine Feričanci se prostor za razvoj i uređenje određuje za sljedeće namjene:

A. Površine za razvoj i uređenje naselja

- građevinsko područje naselja Feričanci, Gazije, Valenovac i Vučjak Feričanački

B. Površine za razvoj i uređenje prostora izvan naselja

1. Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja

- izdvojena građevinska područja izvan naselja gospodarske namjene Osilovac 1 i Osilovac 2
- turistički punktovi
 - Božilovac (TP₁);
 - Osilovac I. (TP₂);
 - Osilovac II. (TP₃);
 - Osilovac III. (TP₄)
- groblje

2. Površine za iskorištavanje mineralnih sirovina

- površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (E3 – građevinski kamen)

3. Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene

- ostala obradiva tla (P3)

4. Šuma isključivo osnovne namjene

- gospodarske šume (Š1)

5. Ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište (PŠ)

6. Vodne površine (V)

7. Površine infrastrukturnih sustava (IS)

- uređaj za pročišćavanje voda."

(2) U stavku 2. briše se tekst „u mjerilu 1:25.000“.

(3) U stavku 3. tekst „Cestovni i željeznički promet, pošta i elektroničke komunikacije“ zamjenjuje se tekстом „Promet i elektroničke komunikacije“.

(4) Iza stavka 4. dodaje se stavak 5.:

„(5) Iznimno, za potrebe razvoja poljoprivredne proizvodnje putem OPG-ova, najveća dubina građevinskog područja naselja za građevinsku česticu OPG-a koja je određena na kartografskim prikazima broj 4.A. - 4.E. može se povećati za najviše 30%“.

Članak 4.

U članku 5. stavak 1. alineja 2. tekst "sukladno točki 55. Odluke o PPOBŽ (ŽG 01/02)," se briše.

Članak 5.

U članku 6. tekst „Infrastrukturni sustavi - Cestovni i željeznički promet, pošta i elektroničke komunikacije“ zamjenjuje se tekстом "Promet i elektroničke komunikacije“.

Članak 6.

(1) U članku 7. stavak 1. alineja 1. podalineja 1. tekst „te memorijalna baština“ i „koji su prikazani na kartografskom prikazu 3. - Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora,“ se briše.

(2) U alineji 2. podalineja 2. "- sanacija napuštenog odlagalište otpada prema PPOBŽ-u“ se briše.

(3) U alineji 3. podalineja 1. iza riječi "Osilovac" dodaje se tekst "i DPU Poslovne zone Dračica 1".

Članak 7.

U članku 8. stavak 1. alineja 1. se briše a dosadašnje alineje 2. i 3. postaju alineje 1. i 2.

Članak 8.

U članku 9. tekst „registrirani arheološki lokaliteti, civilne, sakralne i etnološke građevine“ zamjenjuje se tekстом "zaštićena ili preventivno zaštićena kulturna dobra“.

Članak 9.

Članak 11. mijenja se i glasi:

"Programom prostornog uređenja Republike Hrvatske i posebnim propisom Vlade Republike Hrvatske određeni su zahvati u prostoru od važnosti za Republiku Hrvatsku."

Članak 10.

Članak 12. mijenja se i glasi:

"Građevine od važnosti za Osječko-baranjsku županiju na području Općine Feričanci utvrđuju se posebnim propisom."

Članak 11.

U članku 15. tekst u zagradi "(do 2015. godine)" se briše

Članak 12.

U članku 16a. stavak 2. iza alineje 3. dodaje se alineja 4.:

"- ugostiteljsko-turističke građevine".

(2) Dosadašnje alineje 4. do 10. postaju alineje 5. do 11.

Članak 13.

Iza članka 18. dodaju se članci 18a. 18b., 18c i 18d.:

„Članak 18a.

(1) Unutar građevinskog područja naselja Feričanci, na dijelu označenom na kartografskom prikazu 4.A. Građevinsko područje naselja Feričanci, planira se izgradnja hotela Stari podrum i pratećih sadržaja za držanje konja.

(2) Za potrebe izgradnje hotela Stari podrum i pratećih sadržaja na lokaciji starog vinskog podruma uz Feričevu ulicu i Brkićev arman, s obzirom na kompleksnost zahvata i površinu na kojoj se planira, utvrđuju se sljedeći uvjeti gradnje:

- površina lokacije iznosi oko 3,82 ha i unutar nje se može formirati jedna ili više građevinskih čestica;
- najveća izgrađenost zone (površina pod građevinama u odnosu na površinu zone) iznosi 20%;
- najveća dopuštena GBP zone nadzemno iznosi 13.000 m²;
- najveći koeficijent iskorištenosti parcele nadzemno (nadzemni GBP u odnosu na površinu zone) iznosi 0,35;
- zona mora biti priključena na komunalnu infrastrukturu prema zahtjevima nadležnih tvrtki za pružanje usluga;
- lokacija se dijeli na dvije prostorne cjeline:
 1. Cjelina - Hotel Stari podrum
 - prostorna cjelina za izgradnju hotela s pratećim sadržajima nalazi se u sjevernom dijelu lokacije, uz Feričevu ulicu;
 - zgradu starog podruma potrebno je očuvati u izvornom obliku s postojećim vinskim podrumom, s obzirom da se ista nalazi pod konzervatorskom zaštitom;
 - najveći broj nadzemnih etaža iznosi tri etaže - prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk);
 - iznimno, prema posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela, dio građevina može imati najviše četiri etaže - prizemlje (P), 2 kata (2K) i potkrovlje (Pk);
 - dozvoljeno je podrum nadograditi novim sadržajima (Wine experience zona i smještaj gostiju);
 - najveći kapacitet hotel iznosi 200 ležaja;
 - ukupna GBP hotela i pratećih sadržaja, uključujući postojeće građevine, iznosi najviše 10.000 m²;
 - potreban broj parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici, ovisno o vrsti i namjeni prostora u građevinama, a određuje se sukladno tablici iz članka 109. ovog Plana;
 - iznimno, parkirališta s više od 10 PM se mogu graditi i građevnim česticama udaljenim do 200 m od pripadajuće građevine, uz uvjet da su obje građevne čestice u vlasništvu iste fizičke ili pravne osobe
 2. Cjelina – prostori za držanje konja
 - prostorna cjelina za držanje konja s pratećim sadržajima nalazi se u južnom dijelu lokacije;
 - u dijelu lokacije mogu se graditi građevine za držanje konja (štale) s drugim potrebnim sadržajima za rekreacijsko i edukacijsko bavljenje konjima, najvećeg kapaciteta do 30 konja;
 - dozvoljena je dogradnja korala za konje, kao zasebne građevine odvojene od ostalih građevina;
 - dozvoljena je izgradnja vanjskih bazena;
 - ukupna GBP štala i pratećih sadržaja, uključujući postojeće građevine, iznosi najviše 3.000 m².

Članak 18b.

(1) Planom se određuju dvije zone ugostiteljsko-turističke namjene (T2 – turističko naselje) u naselju Feričanci:

- Goveđa glava (T₁),
- Privišvajna (T₂).

(2) Turističko naselje je objekt u kojemu se gostima obvezno pružaju usluge smještaja s doručkom, te druge ugostiteljske usluge, a gostu se mora osigurati mogućnost bavljenja sportom i/ili drugim oblicima rekreacije na otvorenim prostorima, koji su prilagođeni specifičnim uvjetima destinacije.

(3) Turističko naselje kao funkcionalnu i poslovnu cjelinu čini više samostalnih građevina različitih ugostiteljsko-turističkih namjena među kojima mogu biti: smještajne jedinice, recepcija, restorani, višenamjenske dvorane, vinarije i kušaonice vina, trgovine, bazeni, sportsko-rekreacijski sadržaji i ostalo. Turističkim naseljem u cjelini upravlja ugostitelj koji posluje turističkim naseljem, bez obzira na to što unutar turističkog naselja u samostalnim poslovnim objektima, prostorijama i prostorima mogu poslovati i druge pravne i/ili fizičke osobe, koje obavljaju razne djelatnosti (ugostiteljske, turističke, trgovačke, frizerske i dr.).

(4) Smještajne jedinice u turističkom naselju mogu biti: sobe, obiteljske sobe (family room), hotelski apartmani (suite), studio apartmani i apartmani.

(5) Samostalne građevine u kojima se nalaze smještajne jedinice u turističkom naselju mogu se nazivati komercijalnim nazivima: bungalov, paviljon, vila i slično.

Članak 18c.

(1) Na lokaciji Goveđa glava planirana je zona ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T₁), površine oko 1,5 ha, koje obuhvaća kč. br. 3658, 3659/1-dio i 3657, sve KO Feričanci, koja je označena je na kartografskom prikazu 4.A. Građevinsko područje naselja Feričanci.

(2) Za zonu ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T₁) utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- 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 tlocrtna površine do 4.500 m², odnosno najviše 9.000 m² GBP;
- najmanje 40% površine zone čestice treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo;
- na jednoj građevnoj čestici dozvoljeno je istovremeno graditi više građevina različitih ugostiteljsko-turističkih namjena;
- dozvoljeno je uređenje zelenih površina, postava urbane opreme te gradnja prometne i komunalne infrastrukture.

(3) U zoni ugostiteljsko-turističke namjene Goveđa glava (T₁) moguća je gradnja ugostiteljsko-turističkih građevina i sadržaja (restorana - cjelina 1, smještajnih jedinica - cjelina 2 i građevina pomoćnih i pratećih sadržaja - cjelina 3) prema sljedećim uvjetima:

1. Cjelina 1 – ugostiteljska namjena (restoran)

- postojeće građevine na kč. br. 3658 k.o. Feričanci mogu se rekonstruirati unutar svojih tlocrtnih i visinskih gabarita, uz dozvoljeno proširenje u podrumskom djelu od najviše 600 m² GBP i sve mogu služiti namjeni turističkog naselja (za ugostiteljske, turističke, trgovačke i slične sadržaje), osim za smještaj gostiju;
- ukupna izgrađenost Cjeline 1 može iznositi najviše 30%, a koeficijent iskoristivosti (kis) najviše 0,4;
- moguće je građevinu restorana izgraditi kao novu samostojeću, ali na drugoj katastarskoj čestici sljedećih karakteristika:
 - GBP može iznositi najviše 600 m²;
 - građevina može imati najviše podrum (Po) ili suteran (S) te prizemlje (P);
 - ukupna visina građevine ne smije prelaziti visinu sljemena najviše postojeće građevine na kč. br. 3658, k.o. Feričanci.

2. Cjelina 2 - smještajne jedinice

- dozvoljena je izgradnja manjih smještajnih jedinica apartmanskog tipa (bungalova) kapaciteta 2 - 4 ležajeva sljedećih karakteristika:
 - ukupna GBP svih smještajnih jedinica iznosi najviše 600 m²;
 - građevine moraju biti samostojeće, a mogu biti poluukopane, izgrađene na tlu ili na stupovima;
 - najveći koeficijent izgrađenosti Cjeline 2 iznosi 0,40;
 - građevine mogu imati najviše podrum (Po) i/ili prizemlje (P) i kat (K);
 - ukupna visina građevine (mjereno do sljemena) može biti najviše 7,0 m;
 - ako se građevina gradi na kosom terenu navedena visina se računa od završne kote uređenog terena na nižem dijelu;

- svaka smještajna jedinica može imati pripadajući vanjski ukopan bazen ili jacuzzi površine do najviše 5,0 m².
3. Cjelina 3 - pomoćne građevine
- moguća je izgradnja pomoćne građevine za smještaj osoblja i spremišta slijedećih karakteristika:
 - ukupna GBP iznosi najviše 250 m²
 - građevine mogu imati najviše prizemlje (P) i potkrovlje (Pk),
 - u potkrovlju (Pk) je dozvoljeno uređenje soba za povremeni smještaj djelatnika;
 - ukupna visina građevine (mjereno do sljemena) može biti najviše 7,0 m;
 - ako se građevina gradi na kosom terenu navedena visina se računa od završne kote uređenog terena na nižem dijelu;
 - površina svih pomoćnih i pratećih sadržaja unutar građevne čestice može iznositi najviše 30%;
 - 4. Smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici odnosno unutar obuhvata zahvata u prostoru:
 - građevine će se graditi kao samostojeće;
 - minimalna udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 3,0 m;
 - minimalna udaljenost građevine od međa građevne čestice iznosi najmanje 1/2 visine građevine (h/2), ali ne manje od 3,0 m;
 - kod određivanja međusobne udaljenosti građevina treba voditi računa o požarnom opterećenju, intenzitetu toplinskog zračenja kroz otvore građevina, vatrootpornosti građevina i fasadnih zidova, meteorološkim uvjetima i dr.
 - 5. Uvjeti za oblikovanje građevine:
 - građevine trebaju svojim položajem, veličinom, osobito visinom biti u skladu s autohtonim načinom gradnje primjenjujući prilikom oblikovanja regionalne karakteristike, suvremeni prikaz regionalnog ili opći suvremeni izraz, poštujući i nadopunjujući ambijentalne vrijednosti okoliša;
 - krovšte može biti ravno ili koso, nagiba kojeg predviđa usvojena tehnologija građenja pojedine građevine.
 - 6. Uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti:
 - nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad unutar obuhvata građevnih čestica mora biti osigurano osobama smanjene pokretljivosti najmanje u mjeri i na način određen važećim propisima.
 - 7. Uvjeti za uređenje građevne čestice, osobito zelenih i parkirališnih površina:
 - kod gradnje građevina i uređenja zelenih i prometnih površina treba sve izvesti na način da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i javnih površina;
 - sav neizgrađeni prostor građevne čestice zadržati ili urediti kao prirodni teren, po mogućnosti uređen sadnjom trave, ukrasnog grmlja i niskog zelenila.
 - najmanje 30% površine građevne čestice mora biti uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo;
 - maksimalna visina ograde, gdje je to potrebno, određuje se ovisno o namjeni građevine s time da neprovidno podnožje ograde ne može biti više od 0,5 m;
 - potreban broj parkirališnih mjesta za zonu osiguran je u sklopu Cjeline 1, a moguć je i uz hotel "Stari podrum", odakle bi se gosti i posjetitelji organizirano prevozili na lokaciju Goveđa glava.
 - 8. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu:
 - građevna čestica mora imati osiguran priključak na prometnu površinu najmanje širine kolnika 3,5 m i u tom slučaju s uređenim ugibalištima na svakih 100 m;
 - građevine na građevnoj čestici moraju biti priključene na javnu vodoopskrbu, odvodnju i elektroopskrbu sukladno važećim propisima te posebnim uvjetima nadležnih javnopravnih tijela;
 - na građevnoj čestiti potrebno je osigurati protupožarnu hidrantsku mrežu sukladno važećim propisima;
 - odvodnja otpadnih voda rješava se zatvorenim kanalizacijskim sustavom s zasebnim uređajem za pročišćavanje;
 - krovnu odvodnju potrebno je prikupiti i odvesti do upojnih bunara u zelene površine;
 - na lokaciji je potrebno urediti prostor za smještaj kontejnera i spremnika za odvojeno sakupljanje otpada.

9. Mjere zaštite okoliša, odnosno način sprečavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš:
- tijekom izgradnje i korištenja potrebno je primjenjivati i osigurati sve mjere zaštite prirode i okoliša sukladno važećim zakonskim propisima iz područja gradnje, zaštite okoliša i njegovih sastavnica, zaštite prirode, zaštite od požara i zaštite na radu;
 - projektiranje građevina s aspekta zaštite od požara treba provoditi u skladu s važećom zakonskom regulativom iz područja zaštite od požara, pravilima struke i tehničke prakse iz područja zaštite od požara;
 - potrebno je voditi računa o širini i prohodnosti te održavanju evakuacijskih putova, a kako bi se u slučaju potrebe evakuacija ljudi mogla neometano i učinkovito provoditi.
10. Uvjeti važni za provedbu zahvata u prostoru
- provedba zahvata u prostoru može se planirati uz fazno uređenje i stavljanje u funkciju.

Članak 18d.

(1) Na lokaciji Privišvlajna planirana je zona ugostiteljsko-turističke namjene Privišvlajna (T₂), površine od oko 1,2 ha, koje obuhvaća dijelove kč. br. 2011, 2012, 2013 i 2014, sve KO Feričanci.

(2) Za zonu ugostiteljsko-turističke namjene Privišvlajna (T₂) utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- 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), uređenje šetnica i slično;
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi 2 etaže - prizemlje (P) i potkrovlje (Pk);
- ispod prizemlja (P) građevina je dozvoljena izgradnja podruma (Po) i/ili suterena (S);
- građevine će biti natkrivene krovštem s kosim krovnim plohamama;
- najmanja udaljenost građevine od susjedne međe iznosi 1/2 visine građevine, ali ne manje od 3,0 m;
- ukupna visina građevina (mjereno do sljemena) iznosi najviše 7,0 m;
- građevine u sklopu turističkog naselja trebaju svojim položajem, veličinom, osobito visinom biti u skladu s autohtonim načinom gradnje primjenjujući prilikom oblikovanja regionalne karakteristike, suvremeni prikaz regionalnog ili opći suvremeni izraz, poštujući i nadopunjujući ambijentalne vrijednosti okoliša;
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i površina će biti određeni razmjerno svakoj fazi smještajnih građevina;
- ukupno se u zoni može planirati najviše 120 ležaja;
- ukupno se u zoni može izgraditi građevina ukupne tlocrtnne površine 1.000 m², odnosno najviše 1.500 m² GBP;
- najmanje 40% površine zone treba urediti kao parkovni nasad i prirodno zelenilo;
- potrebe za parkiranjem osobnih vozila treba zadovoljiti unutar zone;
- odvodnja otpadnih voda će se riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem."

Članak 14.

Iza članka 19. dodaje se članak 19a.:

"Članak 19a.

(1) Na lokaciji Brkićev arman u naselju Feričanci, površine oko 16,4 ha, planira se zona sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2).

(2) Zona sportsko-rekreacijske namjene planirana je na ovoj lokaciji s obzirom da postoje prirodni uvjeti za planiranu namjenu, a ujedno se radi o predjelu manje prirodne i krajobrazne vrijednosti.

(3) Za zonu sportsko-rekreacijske namjene – Jahački centar Brkićev arman (R2) utvrđuju se sljedeći uvjeti:

- dozvoljena je gradnja građevina i uređenje površina i sadržaja vezanih na planirane sportsko-rekreacijske aktivnosti, brigu o konjima i jahanje, kao što je:
 - unutarnje 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 fiksnim posudama za hranu
 - ispusti i šetalica za konje
 - kupaonice sa solarijima za konje

- ugostiteljski sadržaj s mogućnošću smještaja (sobe za iznajmljivanje)
- parkiralište
- ukupna površina zemljišta pod građevinama koje se grade na površini Jahačkog centra Brkićev arman (R2) može iznositi najviše 10% površine sportskih terena i sadržaja,
- najveći dopušteni broj etaža je 2 nadzemne etaže – prizemlje (P) i potkrovlje (Pk),
- najmanje 20% površine jahačkog centra mora biti ozelenjeno,
- ukupna visina građevina mora biti u skladu s namjeravanom namjenom i funkcijom građevine, te usvojenom tehnologijom proizvodnog procesa i odobrenom investiciono - tehničkom dokumentacijom, ali ne viša od 9,0 m,
- najmanja udaljenost građevina od susjedne građevne međe iznosi pola visine građevine koja se gradi na pripadajućoj parceli ($h/2$), ali ne manje od 3,0 m,
- arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima uklapanja u okoliš,
- prigodom planiranja i projektiranja treba osigurati propisane mjere zaštite okoliša, te će biti isključene oni sadržaji koji onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru dosega negativnih utjecaja,
- broj parkirališnih mjesta za osobna vozila za potrebe korištenja građevina određuju se prema sljedećim pokazateljima:
 - 8 PGM / 10.000 m² površine zone
- građevne čestice trebaju biti opremljene komunalnom infrastrukturom:
 - priključak na cestovni prometni sustav te kolni prilaz odgovarajuće širine
 - priključak na javni sustav vodoopskrbe, elektroopskrbe, elektroničke komunikacijske infrastrukture i plinoopskrbe (u skladu s potrebama)
- odvodnju otpadnih voda riješenu priključkom na javni sustav odvodnje ili putem izgradnje separatnog uređaja za pročišćavanje otpadni voda."

Članak 15.

U članku 45. riječ „bačvasta“ zamjenjuje se tekstem „drugog oblika“.

Članak 16.

Iza članka 64g. dodaju se novi podnaslov i članak 64h.:

"2.2.3.4. Izdvojeni punktovi ugostiteljsko - turističke namjene

Članak 64k.

(1) Planom se utvrđuju lokacije izdvojenih punktova ugostiteljsko - turističke namjene za koje su ovim Planom utvrđene krajobrazne i prirodne specifičnosti, pogodne za razvitak planirane namjene:

- turistički punkt Božilovac (kčbr. 1981/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₁;
- turistički punkt Osilovac I. (dio kčbr. 2 k.o. Feričanci) – oznaka TP₂;
- turistički punkt Osilovac II. (dio kčbr. 8/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₃;
- turistički punkt Osilovac III. (dio kčbr. 8/1 k.o. Feričanci) – oznaka TP₄.

(2) Lokacije punktova ugostiteljsko – turističke namjene označene su na kartografskom prikazu Plana 1. Korištenje i namjena površina, te na kartografskim prikazima građevinskih područja.

(3) Planom se utvrđuju sljedeći uvjeti za gradnju na lokacijama turističkih punktova:

- površina turističkog punkta iznosi najviše 3.000 m²;
- najveća izgrađenost turističkog punkta iznosi 20%;
- na turističkom punktu se mogu graditi građevine ugostiteljstva, turizma i rekreacije, kao i prateći sadržaji (vinski podrum, kušaona vina, terase, pomoćne građevine u funkciji osnovne građevine i slično);
- najveći smještajni kapacitet iznosi 30 kreveta;
- najveći broj nadzemnih etaža iznosi dvije etaže - prizemlje (P) i potkrovlje (Pk);
- ispod građevine se može graditi podrum (Po);
- najveća visina građevina, mjereno od konačno zaravnog i uređenog terena na njegovom najnižem dijelu uz pročelje građevine do najviše točke krova (sljemena) iznosi 8,0 m;
- turistički punkt mora imati pristup sa prometne površine najmanje širine 5,5 m;
- turistički punkt mora imati priključak na niskonaponsku električnu mrežu, a ukoliko za to ne postoje tehničke mogućnosti, može se privremeno koristiti agregat, fotonaponski paneli i slično;
- turistički punkt mora imati priključak na javni vodoopskrbni sustav (ako je isti izveden) na način propisan od nadležnog distributera, a u drugim slučajevima opskrba pitkom vodom se rješava na higijenski način prema mjesnim prilikama, sve do izgradnje javnog sustava (bunari ili cisterne);

- turistički punkt kapaciteta do 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje može se priključiti na nepropusnu sabirnu jamu, a turistički punkt kapaciteta većeg od 15 ES do izgradnje sustava javne odvodnje mora se priključiti na vlastiti sustav za pročišćavanje otpadnih voda;
 - priključivanje građevina na električnu, elektroničku komunikacijsku infrastrukturu i plinsku mrežu obavlja se na način propisan od nadležnog distributera;
- (4) Broj parkirališnih mjesta u turističkom punktu se određuje prema sljedećim normativima:
- 1 PM / 1 soba;
 - 1 PM / 40 m² restorana.
- (5) Građenje na lokacijama turističkih punktova vrši se neposrednom provedbom Plana."

Članak 17.

Broj podnaslova "2.2.3.4." iza članka 64h. mijenja se u "2.2.3.5.", a dosadašnji članci 64h. do 64j. postaju članci 64i. do 64k.

Članak 18.

Iza članka 64k. dodaje se novi podnaslov i članak 64l.:

"2.2.3.6. Uvjeti za izgradnju i uređenje groblja u izdvojenom građevinskom području izvan naselja

Članak 64l.

Groblja u izdvojenom građevinskom području izvan naselja se grade, proširuju i uređuju u skladu s Zakonom o grobljima i Pravilnikom o grobljima."

Članak 19.

U članku 65. stavak 1. alineja 2. riječ „građevine“ zamjenjuje se riječju „zone“.

Članak 20.

(1) U članku 67b. stavak 1. alineja 2. iza riječi „potpune“ dodaje se tekst „ili djelomično“ a tekst "bez obzira na nagib terena, bez potkrovlja" se briše.

(2) Iza alineje 4. dodaje se alineja 5.:

„- prizemni dio građevine može biti građen od različitih građevinskih materijala (preporuka drvo), visine do najviše 6,0 (mjereno do sljemena).

Članak 21.

U članku 69. stavak 5. dosadašnja tablica zamjenjuje se novom tablicom:

Vrsta životinja	Koeficijent
krave, steone junice	1,00
bikovi	1,50
volovi	1,20
junad 6 -12 mjeseci	0,50
junad 1 - 2 godine	0,70
telad	0,25
mlade svinje 2 - 6 mjeseci	0,13
tovne svinje preko 6 mjeseci	0,25
krmača + prasad	0,55
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	0,008
tovna perad prosječne težine 1,5 kg	0,003
ostala tovna perad prosječne težine veće od 1,5 kg	0,006
kokoši nesilice konzumnih jaja prosječne težine 2,0 kg	0,004
ostale kokoši nesilice prosječne težine veće od 2,0 kg	0,008

Članak 22.

U članku 72. dosadašnja tablica zamjenjuje se novom tablicom:

Broj uvjetnih grla	Minimalna udaljenost (m)			
	od građevinskog područja	od državne ceste	od županijske ceste	od lokalne ceste
do 100	100	100	50	30
101 - 400	200	150	100	
401 i više	300	200	150	

Članak 23.

(1) U članku 73. stavak 1. u alineji 2. broj 5 zamjenjuje se brojem 3, a u alineji 3. broj 3 zamjenjuje se brojem 1.

(2) Iza stavka 1. dodaje se stavak 2., a dosadašnji stavci 2. do 5. postaju stavci 3. do 6.:

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

(3) Iza stavka 6. dodaju se stavci 7. i 8.:

"(7) Minimalne udaljenosti gospodarskih građevina koje se grade u sklopu poljoprivrednog gospodarstva za obavljanje intenzivne poljoprivredne proizvodnje od ruba zemljišnog pojasa razvrstane ceste izražene u metrima iznose:

- državne ceste - 100 m;
- županijske ceste - 50 m;
- lokalne ceste - 30 m.

(8) Propisane udaljenosti ne odnose se na postojeće gospodarske građevine u sklopu poljoprivrednog gospodarstva, a prilikom zahvata zatečene udaljenosti ne mogu se smanjivati."

Članak 24.

U članku 76. iza stavka 3. dodaje se stavak 4., a dosadašnji stavci 4. do 6. postaju stavci 5. do 7.:

"(4) U sklopu obiteljskog poljoprivrednog gospodarstva moguća je gradnja građevina za pružanje ugostiteljskih usluga čija građevinska (bruto) površina može iznositi maksimalno 35% građevinske (bruto) površine gospodarskih građevina, prema uvjetima iz zakona koji regulira prostorno uređenje. Iznimno, kada je građevinska (bruto) površina gospodarskih građevina manja od 1000 m², građevinska (bruto) površina građevina za pružanje ugostiteljskih usluga može biti do 350 m²."

Članak 25.

Podnaslov 2.3.4 i članak 79a. se brišu, a članak 79b. postaje članak 79a.

Članak 26.

U članku 79a. stavak 3. tekst " u mj. 1:25000" se briše.

Članak 27.

(1) U članku 81. tekst "gospodarsko - poslovnih zona" zamjenjuje se tekстом "gospodarskih zona – proizvodnih i poslovnih".

(2) U stavku 2. iza broja "46/05" dodaje se tekst "i 8/15".

Članak 28.

(1) U članku 82. stavak 1. alineja 1. iza riječi "građevina" dodaje se tekst "te skladišta"

(2) Alineja 2. se briše, a dosadašnje alineje 3. do 12. postaju aineje 2. do 11.

Članak 29.

U članku 82. tekst „gospodarsko poslovne“ zamjenjuje se tekстом „gospodarske“.

Članak 30.

U članku 89. stavak 3. riječ „iste“ se briše, iza riječi „moguće“ dodaje se tekst „proširivati postojeće ili“, a iza riječi „graditi“ dodaje se tekst „nove građevine“.

Članak 31.

Iza članka 89. dodaje se članak 89a.:

„Članak 89a.

(1) Građevine i sadržaji društvenih djelatnosti mogu se graditi pod sljedećim uvjetima:

- najmanja površina građevne čestice za predškolske ustanove mora zadovoljiti i dodatni kriterij površine 10-20 m² po djetetu, a bruto površina građevine mora imati najmanje 3 m²/djetetu,
- najmanja površina građevne čestice za škole mora zadovoljiti i dodatni kriterij površine 25-50 m² po učeniku u jednoj smjeni, a bruto površina građevine mora imati najmanje 5m²/učeniku u jednoj smjeni,
- građevna čestica na kojoj će se graditi građevina društvenih djelatnosti treba se nalaziti uz prometnu površinu širine kolnika najmanje 5,0 m i pločnik minimalne širine 1,6 m,
- udaljenost građevine društvenih djelatnosti od rubova građevne čestice iznosi minimalno 5,0 m, a od granice prema prometnoj površini u pravilu 10 m, a iznimno i manje ukoliko se građevina uklapa u već postojeći građevni pravac okolne izgradnje, ali ne manje od 5 m,
- udaljenost građevine: škole, dječjeg vrtića i jaslica od drugih stambenih, stambeno-poslovnih građevina, treba biti najmanje 10,0 m, a od poslovnih i gospodarskih građevina s izvorima zagađenja najmanje 30,0 m,
- potrebno je osigurati sportske i rekreacijske površine i igrališta za korisnike prema potrebama i posebnim propisima,
- minimalni broj parkirališnih mjesta utvrđuje se prema normativu 1 PM/1 učionica ili grupa.

(2) Najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice za građevine društvenih sadržaja može iznositi najviše 0,60 ili 60% površine čestice.

(3) Čestica građevine društvenih djelatnosti treba biti ozelenjena, a najmanje 30% njezine površine treba hortikulturno urediti, koristeći udomaćene biljne vrste.

(4) Građevine društvenih djelatnosti mogu se graditi najviše do tri nadzemne etaže – prizemlje (P), kat (K) i potkrovlje (Pk), uz mogućnost izgradnje podruma (Po) i suterena (S).

(5) Visina građevina ne može biti veća od 13 m, pri čemu visina pojedinih konstruktivnih ili tehnoloških dijelova građevina (vatrogasni tornjevi, dimnjaci, klima-komore, solarni paneli i sl.) može biti i veća.

(6) Visina vjerskih građevina nije ograničena.

(7) Arhitektonsko oblikovanje treba prilagoditi lokalitetu – moguće su suvremene eksplikacije regionalnog ili upotreba suvremenog arhitektonskog izraza. Suvremeni arhitektonski izraz mora u obzir uzeti i kontekst u kojemu nastaje.

(8) Krovništa je moguće izvesti kao kosa tradicionalnog nagiba i pokrova, a ravni krovovi drukčijeg oblika od tradicionalnog dozvoljeni su samo ako proizlaze iz primijenjenog suvremenog arhitektonskog oblikovnog izričaja. Ukoliko se koriste suvremeni materijali pokrova, oni svojom strukturom i koloritom moraju biti usklađeni s okolnom izgradnjom. Dozvoljeno je postavljanje sunčanih kolektora na krovne plohe.

(9) Dozvoljena je sanacija, adaptacija i rekonstrukcija u postojećim gabaritima postojećih legalno izgrađenih građevina društvene namjene koje ne zadovoljavaju neki od uvjeta navedenih u ovom članku."

Članak 32.

U članku 97. stavak 2. tekst „Cestovni i željeznički promet, pošta i elektroničke komunikacije“ zamjenjuje se tekstem „Promet i elektroničke komunikacije“.

Članak 33.

U članku 102. stavak 1. tekst „, u mjerilu 1:5.000“ se briše.

Članak 34.

U članku 103. dodaje se stavak 3.:

"(3) Propisuje se obveza izgradnje asfaltiranog otresišta na mjestima priključenja poljskih puteva na razvrstane ceste u ukupnoj širini puta, odnosno minimalne širine 3,0 m te duljini od minimalno 50 m."

Članak 35.

U članku 108. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. a dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 3. i 4.:

"(2) Iznimno od stavka 1., za građevine poslovne i javne namjene parkirališta s više od 10 PM se mogu graditi i građevnim česticama udaljenim do 200 m od pripadajuće građevine, uz uvjet da su obje građevne čestice u vlasništvu iste fizičke ili pravne osobe."

Članak 36.

U članku 119. stavci 1., 2. i 3. se brišu i zamjenjuju stavcima:

"(1) Na području Općine Feričanci izveden je javni vodopskrbni sustav, kojim se većina stanovnika (osim naselja Gazije) snabdijeva pitkom vodom.

(2) Kroz naselje Feričanci, u koridoru državne ceste D2, izveden je magistralni vodoopskrbni cjevovod, kojim se voda doprema iz dva pravca, što osigurava sigurniju opskrbu vodom:

- iz smjera Donje Motičine,
- iz smjera Đurđenovca.

(3) U naseljima Feričanci i Vučjak Feričanački izvedeni su lokalni cjevovodi, kojima se voda dovodi do potrošača.

(4) U naselju Valenovac zadržava postojeći opskrbeni cjevovod lokalnog vodovoda, s izvorištemi vodospremom. Kako je uporaba vode za piće iz prvog vodonosnog horizonta izvorišta Valenovac vrlo upitna sa zdravstveno-higijenskog stajališta (izvorište se nalazi u depresiji, iznad koje su vinogradi nad kojima se vrši intenzivni kemijski tretman), za ovo je izvorište potrebno donijeti Odluku o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta, temeljem posebnog propisa.

(5) Planom razvoja vodoopskrbe iz PPOBŽ planirana je izgradnja magistralnog vodoopskrebno cjevovoda iz pravca Đurđenovca, u koridoru željezničke pruge, kao i izgradnja lokalnih vodovoda za naselje Gazije, odnosno za povezivanje u sustav naselja Feričanci i naselja Beljevina te naselja Valenovac i Vučjak Feričanački.

(6) Potrebno je izvršiti rekonstrukciju i modernizaciju mreže s ciljem smanjenja gubitaka u mreži i povećanja stupnja sigurnosti opskrbe.

Članak 37.

U članku 123. stavak 1., iza riječi "Feričanci" dodaje se tekst "Otpadne vode naselja Valenovac, Feričanci i Vučjak Feričanački će se prikupljati sustavom cjevovoda te kroz naselje Feričanci i Beljevina odvoditi na zajednički uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u Đurđenovcu.", a tekst "u mj. 1:25000" se briše.

Članak 38.

U članku 125. dodaju se novi stavci 1. i 2., a dosadašnji stavci 1. i 2. postaju stavci 3. i 4.:

"(1) Elektroenergetskim objektima naponskih razina 110 kV, 220 kV i 400 kV (prijenos električne energije) upravlja nadležno društvo HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE d.d. U granicama obuhvata PPUO Feričanci nalazi se dalekovod naponske razine 110 kV, koji je ucrtan na kartografskom prikazu 2. Infrastrukturni sustavi, 2.C. Energetski sustav (izmjene i dopune).

(2) Elektroenergetskim objektima naponskih razina 0,4 kV, 10(20) kV i 35 kV (distribucija električne energije) upravlja nadležno društvo HRVATSKE ELEKTROPRIVREDE d.d."

Članak 39.

Iza članka 125. dodaje se članak 125a.:

"Članak 125a.

Utvrđuju se smjernice za planiranje vezane za 10(20) kV i 0,4 kV infrastrukturu:

- lokacije transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV nije moguće predvidjeti, s obzirom da je lokacija elektroenergetskih objekata ove razine uvjetovana mogućnošću rješavanja imovinsko-pravnih odnosa;
- nove TS 10(20)/0,4 kV će se u načelu graditi kao samostojeće građevine te će izbjegavati njihov smještaj u sastavu drugih građevina, što znatno poskupljuje i komplicira izgradnju;
- trase priključnih vodova 10(20) kV ovise o lokaciji TS 10(20)/0,4 kV pa je njih moguće odrediti tek nakon lokacije budućih transformatorskih stanica TS 10(20)/0,4 kV;
- gdje god je moguće kabela 10(20) kV trebaju biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički;
- izvedba mreže na niskom naponu može biti nadzemna ili podzemna;
- gdje god je moguće niskonaponska mreža 0,4 kV treba biti u javnim površinama zbog lakšeg rješavanja imovinsko-pravnih odnosa, osim gdje to fizički nije izvedivo."

Članak 40.

U članku 127. stavak 2. tekst „predjeli prirodne i krajobrazne vrijednosti“ zamjenjuje se tekстом "vrijedni dijelovi prirode izvan zaštićenih područja".

Članak 41.

Članak 128. se briše.

Članak 42.

U članku 131. stavak 2. se zamjenjuje novim stavkom:

"(2) Na području Općine Feričanci zaštićena su sljedeća kulturna dobra:

Rbr.	Naziv kulturnog dobra	Adresa	Vrsta	Klasifikacija
Z-4610	Orgulje u crkvi Svetog Duha	Feričanci, Kolodvorska 1	Pokretno pojedinačno	glazbeni instrument
Z-1247	Kurija Mihalović	Feričanci, Feričeva 18	Nepokretna pojedinačna	stambena građevina
Z-1248	Crkva Svetog Duha	Feričanci, Kolodvorska 1		sakralna građevina
Z-6326	Crkva Svete Trojice	Gazije, V. Nazora 4a		sakralna građevina
Z-6802	Vinski podrum i žitnica	Feričanci, Feričeva 63		gospodarska građevina
Z-6813	Arheološko nalazište Sadice	Vučjak Feričanački	Arheologija	kopnena arheološka zona / nalazište
L-77	Vodeni mlin	Gazije, V. Nazora 75	Nepokretno pojedinačna	gospodarska građevina

Članak 43.

U članku 133. stavak 4. se briše.

Članak 44.

U članku 135. stavak 2. se briše.

Članak 45.

U članku 136. stavak 2. se zamjenjuje novim stavkom:

"(2) U naselju Feričanci na kčbr. 233/1 k.o. Feričanci u zoni komunalno-servisne namjene (K3) izgrađeno je reciklažno dvorište za potrebe Općine Feričanci, čija je lokacija označena na kartografskim prikazima Plana."

Članak 46.

Članak 136a. se briše.

Članak 47.

U članku 155. stavak 1. tekst „gospodarsko-“, se briše.

Članak 48.

U članku 156. iza stavka 1. dodaju se stavci 2. i 3.:

"(2) Izmjena posebnih propisa i odluka koje donosi Sabor, pojedina ministarstva ili Županija, uključivo dokumente prostornog uređenja širih područja, izmjene upisa u registar zaštićenih kulturnih dobara, promjena kategorije razvrstavanja javnih cesta, promjena kategorizacije infrastrukturnih koridora, davanje različitih koncesija i slično ne smatraju se izmjenom Plana.

(3) U slučaju da se donesu posebni zakoni ili propisi, stroži od normi iz ove Odluke, kod izdavanja provedbenih akata primijenit će se strože norme."

Članak 49.

U članku 158. stavak 1. zamjenjuje se novim stavkom:

"(1) U skladu sa člankom 76. Zakona o prostornom uređenju, za gospodarsku zonu proizvodne i poslovne namjene (I/K) Dračica 2 propisuju se uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja:.

(2) U alineji 1. tekst "zoni gospodarsko – poslovne namjene" zamjenjuje se tekстом "gospodarskoj zoni proizvodne i poslovne namjene (I/K)".

Članak 50.

U članku 159. alineja 1. tekst "u mj. 1:25000" se briše.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

(1) Elaborat V. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Feričanci izrađen je u 5 (pet) izvornika potpisanih od predsjednika Općinskog vijeća Općine Feričanci i ovjerenih pečatom Općinskog vijeća Općine Feričanci.

(2) Tri izvornika se čuvaju u pismohrani Općinskog vijeća Općine Feričanci, a po jedan izvornik se dostavlja:

- Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine – Zavod za prostorni razvoj, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb;
- Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Osječko-baranjske županije, Europske avenije 11, 31000 Osijek;
- Upravnom odjelu za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Osječko-baranjske županije, Ispostava Našice, Pejačevićev trg 7, 31500 Našice.

Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku" Općine Feričanci.

KLASA:
URBROJ:
Feričanci, 2022.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA