



# geoprojekt

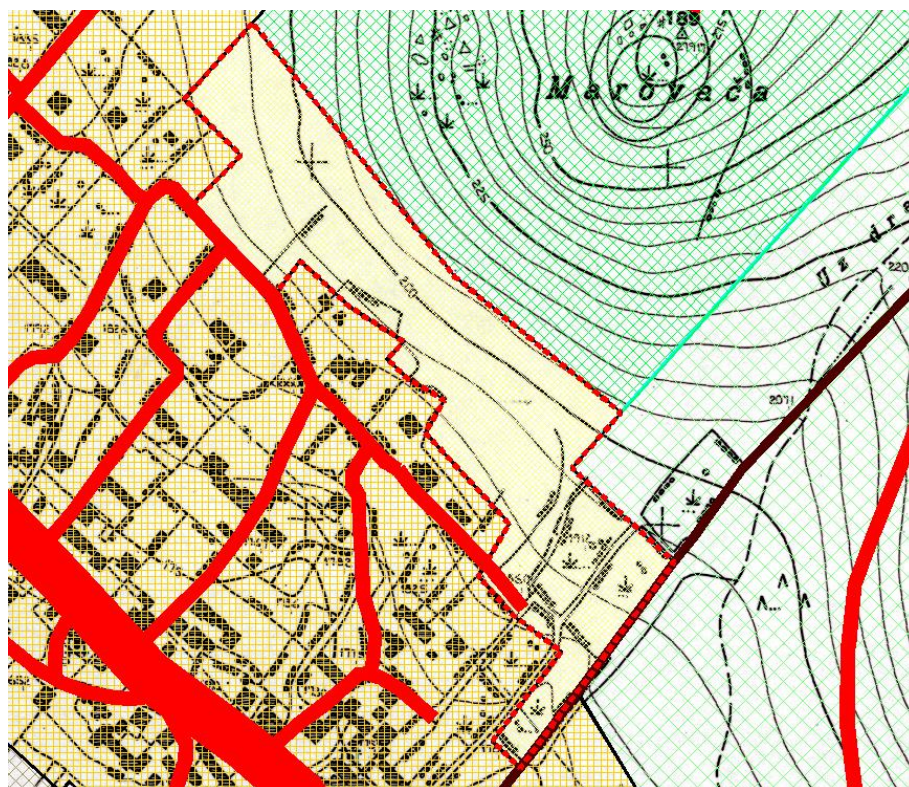
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor  
Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277-110  
FAX: 021 277-144  
OIB: 25623466485  
E-mail: [geoprojekt@geoprojekt.hr](mailto:geoprojekt@geoprojekt.hr)  
Web: [www.geoprojekt.hr](http://www.geoprojekt.hr)  
BIC: HPBZHR2X  
IBAN 1: HR7425030071148000183  
IBAN 2: HR5323900011100329960

ZADARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA STANKOVCI

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE „MAROVAČA“

### OBRAZLOŽENJE



**Naziv plana:**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
stambene zone „Marovača“**

**Nositelj izrade:**

**OPĆINA STANKOVCI  
Jedinstveni upravni odjel**

**pročelnica: Anita Perica, mag.oec.**

**Stručni izrađivač:**

**Geoprojekt d.d. Split**

**Odgovorna osoba u pravnoj osobi:**

**Mirko Smiljanić, mag.oec., univ.spec.oec.**

**Odgovorna voditeljica plana:**

**Ivana Bojić, dipl. ing. arh.**

**Stručni tim:**

**Ivana Bojić, dipl. ing. arh.  
Marina Pavičić, mag. ing. aedif.  
Daniela Majstorović, mag.ing.aedif.  
Daria Anić, mag.ing.aedif.  
Sofija Runje, dipl.ing.el.**

# Sadržaj Plana

## TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provedbu

Obrazloženje

## GRAFIČKI DIO (mjerilo 1:1000)

- 1.1. Namjena prostora
- 1.2. Građevinska područja
- 1.3. Provedba prostornog plana
- 2.1. Prometni sustav
- 2.2. Komunikacijski sustav
- 2.3. Energetski sustav
- 2.4. Vodnogospodarski sustav
- 3.1. Posebne vrijednosti
- 3.2. Posebna ograničenja i posebni načini korištenja

## Sadržaj Obrazloženja

1. Polazišta
  - 1.1. Pravna osnova
  - 1.2. Razlozi donošenja
  - 1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)
  - 1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela
  - 1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana
2. Ciljevi prostornog uređenja
3. Obrazloženje planskih rješenja
  - 3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

## **1. Polazišta**

### **1.1. Pravna osnova**

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja stambene zone "Marovača" (u daljnjem tekstu ili UPU ili Plan) definirana je Prostornim planom uređenja Općine Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" broj 1/03, 2/09, 20/25); prostor u obuhvatu UPU-a je definiran kao neizgrađeno neuređeno građevinsko područje za koje je propisana obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja. Navedena obveza je propisana i člankom 79. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Izrada UPU-a je započela donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone "Marovača" ("Službeni glasnik Općine Stankovci" broj 4/25) kojom su, između ostalog definirana i programska polazišta, razlozi i ciljevi izrade Plana. Odluku o izradi usvojilo je Općinsko vijeće Općine Stankovci na svojoj 30. sjednici održanoj 20. veljače 2025. godine.

Plan obuhvaća neizgrađeno i komunalno neopremljeno područje a prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – Geometrija plana; neposredno s južne strane obuhvata graniči s izgrađenim dijelom dijela građevinskog područja naselja Budak.

Površina obuhvata UPU-a određena je Prostornim planom uređenja Općine Stankovci i Odlukom o izradi, a iznosi 4,65 hektara.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a izrađuje se u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) te sukladno ostalim propisima referentnim za planska rješenja zahvata u obuhvatu istog.

### **1.2. Razlozi donošenja**

Razlozi za donošenje Plana definirani Odlukom o izradi su:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom u sklopu koje se provodi usklađenje sa Zakonom, planom više razine i planom šireg područja iste razine. Plan se usklađuje s važećim planom više razine - Prostornim planom Zadarske županije kao i s prostornim planom šireg područja iste razine - Prostornim planom uređenja Općine Stankovci (PPUO).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja: primarna namjena prostora je prema PPUO „mješovita – pretežito stambena“; UPU-om se određuju detaljnija prostorno planska rješenja, razgraničavaju pojedinačne namjene te se po potrebi određuju sekundarne namjene kompatibilne primarnoj namjeni, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Stankovci. Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje Odlukom se propisuje obveza optimalnog planiranja prometnih površina i komunalne infrastrukture.

### **1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)**

Općini Stankovci u sastavu Zadarske županije pripadaju naselja Banjevci, Bila Vlaka, Budak, Crljenik, Mropolča, Stankovci i Velim.

Ovaj Plan obuhvaća dio naselja Budak koje prema zadnjem popisu (2021 godine) ima 342 stanovnika; naselje se longitudinalno formiralo duž državne ceste D27, a obuhvat ovog Plana je neizgrađeni rubni sjeveroistočni dio građevinskog područja podno brežuljka na čijem vrhu je gradina Marovača na visini od 279 mnm; područje karakterizira organizacija prostora i tipologija gradnje specifična za naselja u kojima se stanovništvo pretežito bavi poljoprivredom i stočarstvom te povezanim gospodarskim djelatnostima. Područje obuhvata je krš obrastao degradiranom makijom, a na dijelu su kao ekstenzija poljoprivrednih površina u kontaktnoj zoni obrađene i zasađene površine, vidljive na zračnim snimcima. Obuhvat je dostupan preko putova na kontaktnom području izgrađenog dijela naselja, uglavnom neuvjetne širine kolnika i bez nogostupa.

Prostor obuhvata je padina čiji najniži dio na jugoistoku je na koti 178 mnm, najniži jugozapadni dio je na koti 188 mnm, a najniži sjeveroistočni dio je na koti 208 mnm. Unutar obuhvata nema izgrađenih građevina. Prostor je u potpunosti prometno i komunalno neopremljen. Izvan njegovog obuhvata prolazi državna cesta D27 na koju se spajaju nerazvrstane ceste jugozapadno od obuhvata. Na jednu od tih cesta (paralelnu s D27), a čija manja dionica je obuhvaćena ovim Planom spaja se i planirana prometna mreža unutar obuhvata Plana.

Veći dio Plana obuhvaća dio kč 1034/1 KO Radašinovci (ukupna površina te čestice je 6.367.475 m<sup>2</sup>), na kojoj je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo RH 1/1. Kč 1034/185 površine 1704 m<sup>2</sup> je u obuhvatu plana, a za istu je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo RH 1/1. U obuhvat je uključen i dio kč 1034/27 KO Radašinovci (ukupna površina te čestice je 4039 m<sup>2</sup>) na kojoj je u zemljišnim knjigama upisano: Općenarodna imovina, NO Općine Stankovci.

Plan sukladno Zakonu o prostornom uređenju mora biti usklađen s prostornim planom više razine - Prostornim planom Zadarske županije i planom šireg područja - Prostornim planom uređenja Općine Stankovci.

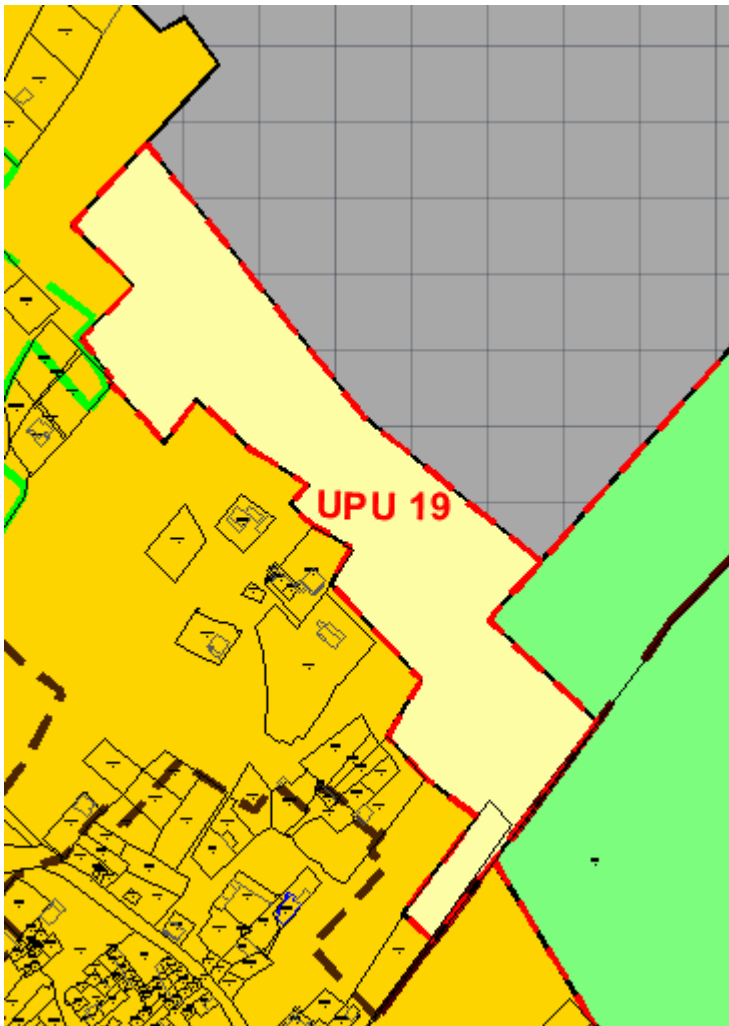
Prostorni plan Zadarske županije utvrđuje elemente prostornog razvoja županijskog značaja te daje smjernice za planiranje na lokalnim razinama. Općina Stankovci, u sklopu koje se nalazi naselje Budak i obuhvat UPU-a, u recentnom razdoblju (2025 godine) je mijenjala PPUO pa je za pretpostaviti da je u tom postupku isti usklađen s PPŽ-om.

Prema PPUO Stankovci, obuhvat Plana je područje za koje se propisuje: „Neizgrađeni dio građevinskog područja naselja predstavlja prostor za razvoj na kojem se može graditi isključivo izradom UPU-a pri čemu najmanje 20% zahvata mora biti predviđeno za prometnu infrastrukturu, javne prostore, zelenilo i sl.“

Pored stanovanja kao osnovne namjene unutar GP-a naselja, mogu se graditi i: javni objekti, gospodarski objekti, koji ne ugrožavaju ekološku stabilnost naselja, turistički objekti, sportsko-rekreacijski sadržaji, groblja, infrastrukturni koridori.

Unutar obuhvata Plana ili u njegovoj neposrednoj blizini nema izgrađenih ili uređenih javnih i društvenih sadržaja. U obližnjem naselju Stankovci koje je i općinsko središte smješteni su gotovo svi neophodni javni sadržaji na području Općine (vrtić i osnovna škola, Dom zdravlja, uredi gradske uprave, a planirani su i drugi javni i društveni sadržaji). Obzirom na broj stanovnika i na udaljenost od središta Općine s javnim sadržajima, kao i na činjenicu da niti Odlukom o izradi niti zahtjevima javno pravnih tijela nisu postavljeni zahtjeva za planiranjem

posebnih prostora za javne i društvene sadržaje u obuhvatu UPU-a, isti se ne planiraju u obuhvatu ovog rubnog građevinskog područja naselja Budak.



*Slika 1: Položaj UPU-a Marovača u Prostornom planu uređenja Općine Stankovci (izvod iz kartografskog prikaza građevinskih područja za naselje Budak)*

#### **1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela**

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove
2. Županijska uprava za Ceste Zadarske županije
3. Natura Jadera javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Zadarske županije
4. Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana
5. HRVATSKI TELEKOM d.d.

6. OT-OPTIMA TELEKOM d.d.
7. A1 HRVATSKA d.o.o.
8. TELE2 d.o.o.
9. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d.
10. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
11. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split
12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja
14. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru
15. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zadar
16. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Zadar, Tehnička ispostava Zadar
17. EKO-FLOR PLUS d.o.o.
18. VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Šibenik
19. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Šibenik

Poziv je upućen i Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno uređenje Zadarske županije

Na upućeni poziv odazvala su se sljedeća javnopravna tijela:

- a. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja
- b. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split
- c. Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana
- d. Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik
- e. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- f. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru
- g. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar

Postupanje po zahtjevima:

**AD.a** MINISTARSTVO prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja

Navodi se značaj zemljišta u vlasnosti RH za gospodarski razvoj Države, radi čega se traži dostava kartografskog i tabličnog prikaza eventualnih izmjena građevinskog područja, prenamjena ili izmjena koeficijenata izgrađenost ili iskorištenosti.

UPU predstavlja razradu planskih postavki PPUO-a; Planom se ne predviđa izmjena građevinskog područja, prenamjena ili izmjena koeficijenata izgrađenost ili iskorištenosti.

**AD.b** HRVATSKE ŠUME doo Uprava šuma Podružnica Split

Navodi se da je obuhvat UPU-a unutar gospodarske jedinice „Donji krš“ kojom gospodari šumarija Benkovac te da je potrebno voditi računa da se planiranim zahvatima degradacija šuma svede na minimum.

Zahtjevi su uvaženi, planirani zahvati nemaju posljedicu degradaciju šuma, a sukladni su planu šireg područja.

**AD.c** HRVATSKE VODE VGO za slivove južnoga Jadrana

Traži se primjena zakonom propisanih mjera zaštite od štetnog djelovanja voda – poplava, korištenje voda te zaštite površinskih i podzemnih voda od mogućeg onečišćenja na način da se odredbe UPU-a usklade s PP Zadarske županije te planira koncept sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda uz propisivanje ograničenja. Skreće se pozornost na činjenicu da se obuhvat UPU-a nalazi unutar III. zone sanitarne zaštite.

Zahtjevi su na odgovarajući način uvaženi.

**AD.d** VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Šibenik

Dostavljeni su podaci o stanju infrastrukture unutar obuhvata. Traži se planiranje vodoopskrbne mreže do i unutar obuhvata Plana unutar infrastrukturnih koridora te vodeći računa o hidrantskoj mreži. Traži se planiranje prstenaste vodoopskrbne mreže i traži se primjena sektorskih zakonskih odredbi.

Zahtjevi su uvaženi. Vodoopskrbna mreža je planirana unutar definiranog obuhvata UPU-a.

**AD.e** HRVATSKA REGULATORNA AGENCIJA ZA MREŽNE DJELATNOSTI

Traži se poštivanje načela planiranja mreže elektroničkih komunikacija. Navodi se kako je potrebno ucrtati točan položaj i kapacitete nepokretne zemaljske mreže, odrediti mjesta konekcije, omogućiti postavu potrebnih građevina te postavljanje osnovnih postaja i antenskih sustava za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova.

Zahtjevi su uvaženi na odgovarajući način.

**AD.f** MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru

Traži se uvrštavanje opće upute o postupanju u slučaju pronalaska tragova kulturnih dobara prilikom građevinskih radova. Nema zaštićenih kulturnih dobara unutar obuhvata UPU-a.

Zahtjev je uvažen.

**AD.g** MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar

Dostavljeni podaci i smjernice iz područja zaštite i spašavanja koje je potrebno ugraditi u plan te popis važećih zakona i propisa koje treba primjenjivati prilikom izrade plana.

Zahtjevi su uvaženi.

## PROVEDBA POSTUPKA PREMA POSEBNIM PROPISIMA O ZAŠTITI PRIRODE I OKOLIŠA

Na prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Marovača“, nadležni Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove dao je mišljenje da nije potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš jer se radi o Planu kojeg je potreba donošenja određena Prostornim planom uređenja Općine Stankovci, a istim će se stvoriti preduvjeti za korištenje prostora na način definiran planom šireg područja. Također, Odluka o izradi i Plan ne daju okvir za zahvate koji podliježu ocjeni o potrebi procjene odnosno procjeni utjecaja na okoliš.

### **1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacрта prijedloga prostornog plana**

Za potrebe izrade UPU-a nije planirana izrada posebnih stručnih podloga, a u izradi je korištena raspoloživa dokumentacija koju su iz područja svog djelokruga osigurala javnopravna tijela.

## **2. Ciljevi prostornog uređenja**

Urbanistički plan uređenja stambene zone „Marovača“ ima za cilj definirati planska rješenja za dio neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja naselja Budak sukladno općim uvjetima i smjernicama propisanim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci, uz uvažavanje vrijednosti prostora u obuhvatu i kontaktnom području. Važno je istaknuti da se radi o prostoru koji će biti eksponiran u vizurama na okolne vrhove s prehistorijskim gradinama koje formiraju upečatljivu sliku šireg područja, radi čega je nužno osigurati zelenu negradivu površinu – „buffer“ zonu.

Osim prostora namijenjenih primarno stanovanju nužno je planirati optimalnu razinu prometne i infrastrukturne opremljenosti.

## **3. Obrazloženje planskih rješenja**

UPU-om se određuju detaljnija prostorno planska rješenja za primarnu namjenu prostora određenu PPUO-om („mješovita – pretežito stambena“) i definiraju rješenja za sadržaje i površine u funkciji osnovne namjene.

Namjene površina planirane UPU-om u definirane su u skladu s Pravilnikom o prostornim planovima, a planirane su sljedeće namjene prostora:

Stambena namjena (S3)

Zaštitna zelena površina (Z5)  
Prometna površina

Razmještaj i veličina te razgraničenje površina navedenih namjena su prikazani na kartografskom prikazu broj 1.1. Plana.

### **Stambena namjena (S3)**

Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.

Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja pomoćnih građevina (garaža, spremište, ljetna kuhinja, kotlovnica, nadstrešnica, vrtna sjenica, bazen, roštilj, pomoćna građevina za smještaj spremnika za komunalni otpad i sl.).

Uz primarnu stambenu namjenu dopušteno je uređivati i graditi sadržaje i građevine poslovne namjene (u sklopu stambeno poslovne građevine ili na zasebnoj čestici poslovne namjene) pod uvjetom da su sadržaji, razina buke i emisije u okoliš sukladni posebnim propisima, da ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim česticama.

Na površinama stambene namjene (S3) ne planira se kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi građevine i sadržaje drugih namjena.

Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

### **Zaštitna zelena površina (Z5)**

Prema obvezi iz PPUO Stankovci, najmanje 20% zahvata UPU-a mora biti predviđeno za prometnu infrastrukturu, javne prostore, zelenilo i slično; ovim Planom se osim stambene namjene planiraju površine za prometnu infrastrukturu i zelenilo, a čija ukupna površina zadovoljava uvjet iz plana šireg područja.

U središnjem sjeveroistočnom rubnom dijelu područja UPU-a, planira se zaštitna zelena površina Z5 čija površina je definirana sukladno prethodnoj točki, a pozicionirana je između planirane sabirne prometnice i granice Plana. Pozicioniranje zelene površine je proizišlo u cilju zaštite vizura na pojedinačni arheološki lokalitet - gradinu Marovača (izvan obuhvata UPU), pri čemu se radi i o području s najvećim nagibom padine brežuljka, pa ujedno predstavlja i zaštitu od erozije građevinskih područja stambene namjene u neposrednoj kontaktnoj zoni.

Unutar ove namjene je moguće izvesti pješačku stazu širine do max 2,0 metra i postaviti urbanu opremu u funkciji omogućavanja pristupa arheološkom lokalitetu; moguća je po potrebi izvedba ogradnih ili potpornih zidova do max visine 1,0 metar u svrhu ograđivanja prema susjednoj namjeni ili zaštite od odronjavanja. Zidove i podzide izvesti od neobrađenog kamena vrste i načina obrade prema lokalnoj tradiciji izvedbe međa. Pješačku stazu izvesti polaganjem kamenih ili druge vrste ploča na tlo s šljunčanom ili zemljanom podlogom uz minimalnu upotrebu betona.

Preporuča se ozelenjivanje područja autohtonim niskim raslinjem (kadulja, ružmarin, vrisak, lavanda i slično).

## Prometne površine

Rješenje prometne mreže prikazano je na kartografskom prikazu broj 2.1. Prometni sustav.

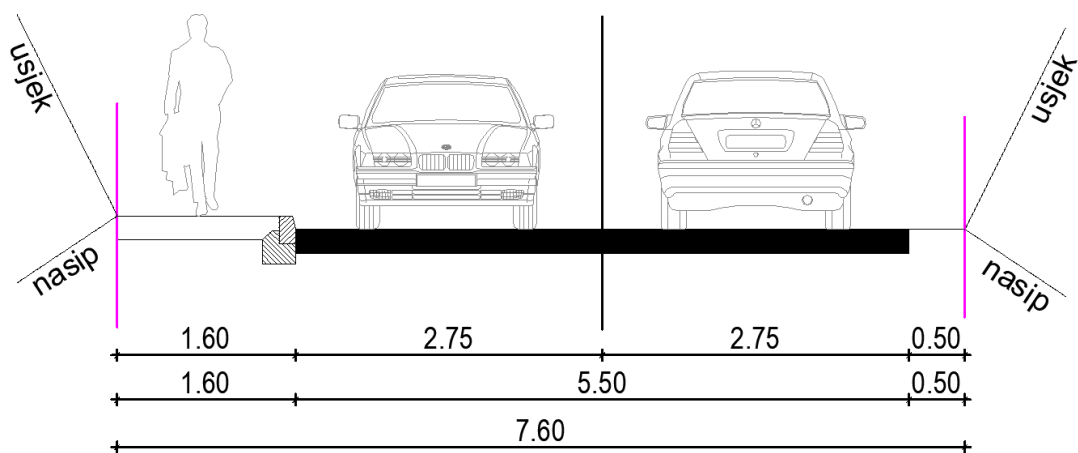
Izvan obuhvata UPU-a prolazi državna cesta D27 na koju se spajaju nerazvrstane ceste jugozapadno od obuhvata; jedna od tih izvedenih cesta (paralelna s D27) dijelom je unutar obuhvata ovog Plana; ovim Planom se definira kao sabirna prometnica; poprečni profil: dvije kolne trake minimalne širine po 2,75 m, nogostup s jedne strane kolnika (prema grafičkom prikazu) širine 1,60 m i bankina s druge strane kolnika širine 0,5 m.



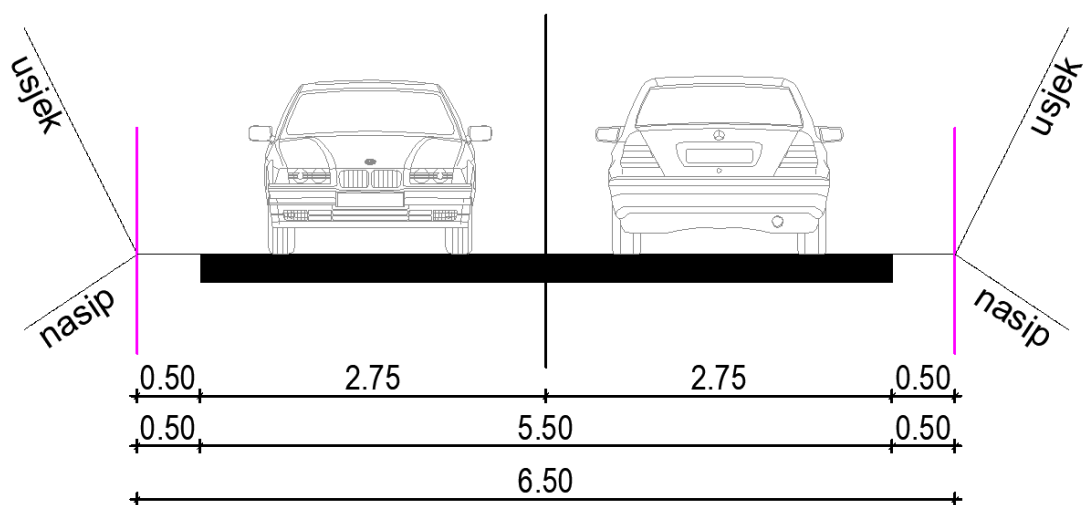
Slika 2. Prikaz mogućnosti prometnog spajanja novo planirane prometnice u širu prometnu mrežu

Na dionicu postojeće nerazvrstane ceste koja se nalazi unutar obuhvata Plana planira se priključak novo planirane sabirne prometnice kojom se osigurava kolni i pješački pristup do dijelova područja namijenjenog za stambenu namjenu. Sabirna prometnica predstavlja okosnicu prometne mreže unutar obuhvata, a ista se na jugoistočnom dijelu obuhvata vezuje na izvedenu prometnu površinu (izvan obuhvata) koja vodi do D27. Sabirna prometnica ima planirani poprečni profil: dvije kolne trake širine po 2,75 m, nogostup s jedne strane kolnika (prema grafičkom prikazu) širine 1,60 m i bankinu s druge strane kolnika širine 0,5 m.

Osim prethodno navedenih prometnica, planiraju se i dvije sabirne prometnice manje dužine (tkz „slijepe“), poprečnog profila 2x2,75 m.



Slika 3: Karakteristični poprečni presjek prometnice s nogostupom



Slika 4: Karakteristični poprečni presjek prometnice bez nogostupa

### 3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

U nastavku se prikazuje tablica s iskazom površina osnovnih namjena prostora.

kod prostorne teme	Osnovna namjena prostora	površina [ha]
KN-1-1-5003	Stambena namjena – S3	3,72
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina – Z5	0,42
KN-1-1-5950	Prometna površina	0,51
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA		4,65