



geoprojekt

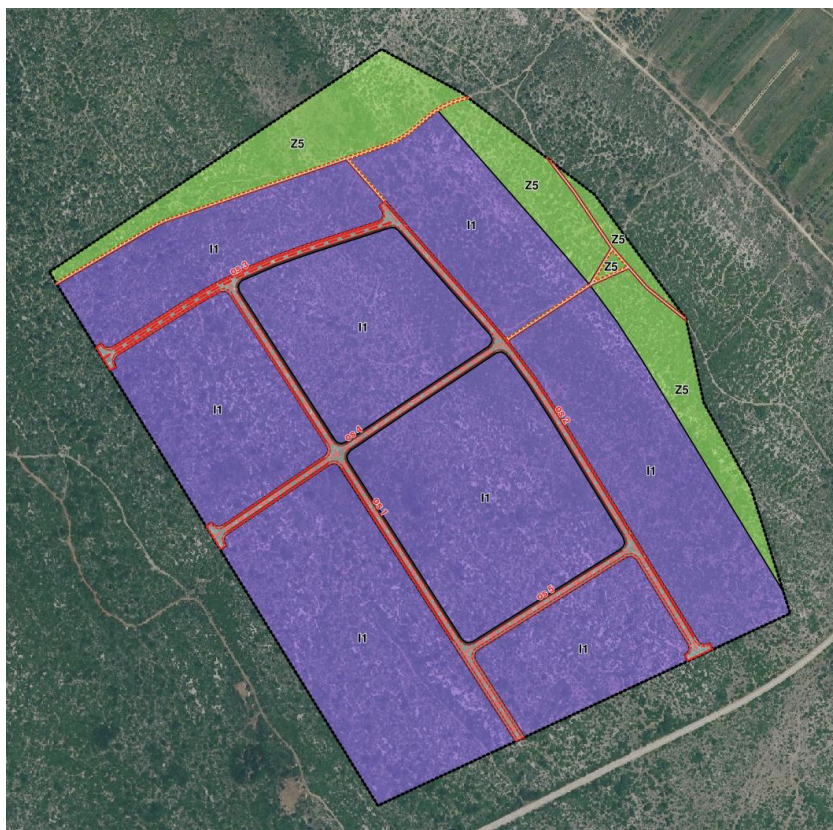
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukojšanska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277-110
FAX: 021 277-144
OIB: 25623466485
E-mail: geoprojekt@geoprojekt.hr
Web: www.geoprojekt.hr
BIC: HPBZHR2X
IBAN 1: HR7425030071148000183
IBAN 2: HR5323900011100329960

ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA STANKOVCI

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA PROIZVODNO POSLOVNE ZONE „KRAJEVI“

OBRAZLOŽENJE



Naziv plana:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
Proizvodno poslovne zone „Krajevi“**

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, univ.spec.oec.

Odgovorna voditeljica plana:

Ivana Bojić, dipl. ing. arh.

Stručni tim:

**Ivana Bojić, dipl.ing.arh.
Marina Pavičić, mag.ing.aedif.
Gorana Stamenković, dipl.ing.građ.
Sofija Runje, dipl.ing.el.
Vedrana Kuzmanić, dipl.ing.građ.**

UPU PROIZVODNO – POSLOVNE ZONE „KRAJEVI“

Sadržaj Plana

TEKSTUALNI DIO

Odredbe za provođenje

Obrazloženje Plana

Sažetak Plana

GRAFIČKI DIO - Mjerilo 1:1000

1.1 . Namjena prostora

1.2. Građevinska područja- *prenose se*

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

OBRAZLOŽENJE

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja proizvodno- poslovne zone „Krajevi“ (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 prema PPUO definiran većim dijelom kao građevinsko područje gospodarske namjene izvan naselja, proizvodno - poslovne namjene (I- proizvodna i K- poslovna namjena); propisana je obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja.

Izrada UPU-a je započela donošenjem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja proizvodno- poslovne zone „Krajevi“ (“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 područje izvan naselja, jugozapadno od građevinskog područja naselja Stankovci, položeno sa sjeverozapadne strane županijske ceste ŽC 6068, a prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – Geometrija plana.

Površina obuhvata UPU-a određena je Prostornim planom uređenja Općine Stankovci i Odlukom o izradi, a iznosi 46,96 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 „gospodarska – proizvodna i gospodarska“; 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 obaveza 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 pripada katastarskoj općini Stankovci i dio je naselja Stankovci (izvan građevinskog područja naselja) koje prema zadnjem popisu (2021) ima 125 stanovnika; samo građevinsko područje naselja se longitudinalno formiralo uz javnu cestu DC 27, na koju se priključuje ŽC 6068, koja prometnica predstavlja kolni pristup do zone.

Obuhvat ovog Plana je neizgrađeni i nepošumljeni prostor nekada korišten kao pašnjačka površina (krš obrastao degradiranom makijom), teren je u blagom padu od sjeverozapada (najviša kota je 165 mnm, a najniža na jugoistoku je 145 mnm).

Prostor obuhvata Plana je dimenzija cca 590 metara u smjeru jugozapad- sjeveroistok i cca 800 metara u smjeru sjeverozapad- jugoistok; nema prirodnih tokova ni vododerina, na DOF-u su vidljivi tragovi nekoliko nekadašnjih poljskih putova koji su očito bili u funkciji tadašnjeg korištenja prostora.

Veći dio Plana obuhvaća:

- dio kč 407/1 KO Stankovci (ukupna površina te čestice je 1022895 m²), na kojoj je u ZK ulošku vlasništvo RH 1/1, oznaka zemljišta: „šuma“
- dio kč 408/20 KO Stankovci (ukupna površina te čestice je 220110 m²), upisano vlasništvo RH 1/1, oznaka zemljišta: „šuma“
- dio kč 1523/1 KO Stankovci (ukupna površina te čestice je 7476 m²), upisano vlasništvo RH 1/1, oznaka zemljišta: „Put Nile Vlaka“.

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 Velim i obuhvat UPU-a je u recentnom razdoblju (2025 godine) mijenjala svoj 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: mogućnost gradnje proizvodnih i prerađivačkih pogona, zanatskih i servisnih djelatnosti, pratećih trgovačko-skladišnih prostora i ostalih sličnih djelatnosti; max izgrađenost građevne čestice - kig je 45%; max visina vijenca je 8 m (ako tehnološki proces zahtijeva može biti i viša); min udaljenost od susjedne međe je $\frac{1}{2}$ konačne visine objekta ali ne manje od 3 m; krov kosi, ravni ili kombinirani; max iskoristivost građevne čestice je 1.0; minimalno 15% od ukupne površine zahvata treba osigurati za prometnice, parkirališta, zelene površine i slično; do građevnih čestica treba osigurati kolni pristup min širine 6,0 metara.

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. EVN CROATIA PLIN d.o.o. Centar za korisnike Zadar
14. PLINACRO doo
15. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja
16. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru
17. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. Prijenosno područje Split
18. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. , Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, Zagreb
19. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zadar
20. HEP- Proizvodnja doo Zagreb
21. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Zadar, Tehnička ispostava Zadar
22. EKO-FLOR PLUS d.o.o.
23. VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Šibenik
24. 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. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. Prijenosno područje Split
- c. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split
- d. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar
- e. Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, Split
- f. Vodovod i odvodnja d.o.o. Šibenik
- g. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
- h. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru

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 izgrađenosti ili iskorištenosti.

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

AD.b Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d. HOPS, Prijenosno područje Split

Dostavljeni su podaci o visokonaponskim nadzemnim vodovima elektromreže koji su položeni na sjevernom dijelu obuhvata i definirani uvjeti za zaštitu unutar propisanog koridora, a koji se trebaju primijeniti u planiranju zahvata na tom dijelu obuhvata Plana.

Zahtjevi su uvaženi.

AD.c Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split

Navodi se da je obuhvat UPU-a unutar gospodarske jedinice „Brzovača“ 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.d MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar

Dostavljeni tekst i smjernice iz područja zaštite od požara koje je potrebno ugraditi u plan.

Zahtjevi su uvaženi.

AD.e 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.f VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Šibenik

Dostavljeni su podaci prema kojima u obuhvatu ni u kontaktnoj zoni nema izgrađene vodoopskrbne niti mreže odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Traži se planiranje vodoopskrbne i mreže odvodnje unutar obuhvata Plana unutar infrastrukturnih koridora vodeći računa o hidrantskoj mreži. Traži se primjena sektorskih zakonskih odredbi.

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

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

Navodi se da je zbog arheološkog potencijala zone potrebno Planom propisati obvezu arheološkog pregleda područja na kojem se planiraju zahvati (prethodno je potrebno od nadležnog Konzervatorskog odjela zatražiti rješenje o prethodnom odobrenju za izvođenje arheoloških istraživanja), a ako su dijelovi zone neprohodni, propisat će se arheološki nadzor. Prije projektiranja i gradnje u zoni treba zatražiti smjernice od Konzervatorskog odjela u Zadru.

Zahtjev je uvažen.

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

Dostavljeni tekst i smjernice iz područja zaštite od požara koje je potrebno ugraditi u plan.

Zahtjevi su uvaženi.

PROVEDBA POSTUPKA PREMA POSEBNIM PROPISIMA O ZAŠTITI PRIRODE I OKOLIŠA

Na prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja proizvodno poslovne zone „Krajevi“, 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 proizvodno- poslovne zone „Krajevi“ ima za cilj definirati planska rješenja za neizgrađeno građevinsko područje izvan naselja namjene i uvjeta gradnje propisanih Prostornim planom uređenja Općine Stankovci, uz uvažavanje vrijednosti prostora u obuhvatu i kontaktnom području.

Osim prostora namijenjenih primarno gospodarskoj namjeni (proizvodno poslovnoj) nužno je planirati optimalnu razinu prometne i infrastrukturne opremljenosti.

3. Obrazloženje planskih rješenja

UPU-om se određuju detaljnija prostorno planska rješenja za organizaciju prostora sukladno planiranoj proizvodno- poslovnoj namjeni i definira podjela prostora na više prostornih podcjelina međusobno razgraničenih planiranom prometnom mrežom odgovarajućeg poprečnog i uzdužnog profila.

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

- Proizvodna namjena (I1)
- Zaštitna zelena površina (Z5)
- Prometna površina
- Pješačka površina

Proizvodna namjena (I1)

Proizvodna namjena (I1), određena je navedenim Pravilnikom oznakom [KN-1-1-5211] Na površinama proizvodne namjene (I1) dozvoljena je gradnja i uređenje: građevina proizvodne namjene, skladišnih i servisnih površina i građevina te pomoćnih građevina. Unutar namjene I1 je moguće kao prateću namjenu, na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi: građevine poslovne i komunalno-servisne namjene; sadržaje uslužne namjene (mjesto za punjenje vozila na fosilna i alternativna goriva, praonica vozila i slično); građevine za obradu i/ili privremeno skladištenje vlastitog otpada, uključivo i one koje se prema posebnom propisu ne smatraju građevinama za gospodarenje otpadom (bioplinsko postrojenje za vlastite potrebe i sl.) i građevine za ponovnu uporabu; zelene površine; prometne površine (kolne,

pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaže, odlagališta plovnih objekata); građevine i linijske sadržaje komunalne infrastrukture.

Zaštitna zelena površina (Z5)

Zaštitna zelena površina određena je navedenim Pravilnikom oznakom [KN-1-1-5705]. Ovim Planom je pozicionirana na rubnom sjeveroistočnom i sjeverozapadnom dijelu obuhvata Plana, površine te namjene u funkciji su zaštite okoliša i reljefa, te dijelom kao prostor uz zaštitni koridor postojećeg visokonaponskog dalekovoda. PPUO-om Stankovaca, propisana je obveza osiguranja minimalno 15% od ukupne površine zahvata za prometnice, parkirališta, i zelene površine, pa je razlog za formiranje zaštitne zelene površine na rubnim dijelovima zahvata dakle temeljen i na planu šireg područja s kojim UPU mora biti usklađen. Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja: svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu, staza i urbane opreme, manjih infrastrukturnih građevina.

Prometna površina

Prometna površina je određena navedenim Pravilnikom oznakom [KN-1-1-5950], namijenjena je za gradnju i uređenje cesta ili ulica, a u sklopu površina te namjene u obuhvatu ovog UPU-a mogu se uređivati i graditi pješačke površine i zaštitne zelene površine. Prostor obuhvata UPU-a se uključuje u postojeću prometnu mrežu Stankovaca s postojeće županijske ceste ŽC 6068 (izvan obuhvata UPU-a) priključkom projektiranim sukladno posebnom propisu. Pozicija priključka zone je definirana na način da korespondira s osi priključka zone (kč 408/17 i 408/18) sa druge strane županijske ceste namijenjene za planirani aerodrom. Organizacija prometnih površina unutar obuhvata UPU-a definirana je sukladno planiranoj namjeni uvažavajući obvezu stvaranja mogućnosti parceliranja prostora pojedinih prostornih podcjelina na građevne čestice veličina i dimenzija pogodnih za smještaj proizvodnih, poslovnih, uslužnih, komunalno servisnih, skladišnih i drugih sadržaja. Prometnice se definiraju s poprečnim profilom: dvije kolne trake širine po 3,0 m, obostrani nogostup širine po 1,60 m i obostrani potez zelenila širine po 1,40 m na dionicama između pojedinih križanja ili odvojaka.

Pješačka površina

Pješačka površina je određena navedenim Pravilnikom oznakom [KN-1-1-5952], u funkciji je zadržavanja kontinuiteta pješačkih veza s okolnim širim prostorom.

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

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

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja kod prostorne teme	Osnovna namjena prostora	površina [ha]
KN-1-1-5211	Proizvodna namjena (I1)	37,45
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina (Z5)	6,27
KN-1-1-5950	Prometna površina	2,91
KN-1-1-5952	Pješačka površina	0,33
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA		46,96