

SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA

Naziv prostornog plana:

**IZMJENE I DOPUNE DETALJNOG PLANA UREĐENJA STAMBENE
ZONE „BRDINE“ BANJEVCI**

Razina plana:

SAŽETAK PRIJEDLOGA PLANA

Nositelj izrade:

OPĆINA STANKOVCI
Jedinstveni upravni odjel
Stankovci 230
23422 Stankovci

Odgovorna osoba:

Anita Perica, mag.oec.

Predsjednik predstavničkog tijela:

Marko Savić

Stručni izrađivač:

URBANIZAM DUBROVNIK d.o.o.
Lazarina 2a
20000 Dubrovnik

Odgovorna osoba:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Autori plana:

**Ivona Dedić, arch.teh.
Ivan Goluža, dipl.ing.građ.
Jurica Knego, univ.mag.geogr. i univ.mag.ing.geod. et geoinf.
Ines Marković Knego, univ.mag.ing.arch.
Matija Medi, univ.bacc.ing.geod. et geoinf.
dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.**

Direktor Urbanizam Dubrovnik d.o.o.:

dr. sc. Zrinka Rudež, dipl.ing.arh.

Mjesto i datum:

Dubrovnik, ožujak 2026.

1. POLAZIŠTA

1.1. Pravna osnova

Postupak Izmjena i dopuna započeo je temeljem članka 113. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23.) i članka 86., temeljem kojeg je donesena *Odluka o izradi Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci* i objavljena u *Službenom glasniku Općine Stankovci*, 17/24.

Nositelj izrade izmjene i dopune Plana je Općina Stankovci, Jedinostveni upravni odjel. Odgovorna osoba Nositelja izrade jest pročelnica Jedinostvenog upravnog odjela. Stručni izrađivač je tvrtka Urbanizam Dubrovnik d.o.o. iz Dubrovnika.

U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi izmjene i dopune Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je:

- Mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene, odnosno strateške procjene utjecaja na okoliš za izradu Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene zone *Brdine* Banjevci, KLASA: 351-07/24-01/120, URBROJ: 2198-07-03/1-24-2 od 27. rujna 2024., koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode: Zadarska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i komunalne poslove.

Postupak izrade i donošenja Plana vodi se u elektroničkom sustavu ePlanovi, sukladno članku 86. Zakona o prostornom uređenju.

1.2. Razlozi donošenja Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci:

Odlukom o izradi navedeni su sljedeći razlozi za izradu Izmjena i dopuna:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom:
Postupak izmjene i dopune provodi se sukladno Zakonu, Pravilniku, ovoj Odluci i drugim podzakonskim propisima iz područja prostornog uređenja te posebnim propisima čije su odredbe od utjecaja na postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana.
2. Usklađenje s planom više razine:
Izmjenama i dopunama Plana izvršiti će se usklađenje s važećim Prostornim planom Zadarske županije
3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine
Izmjenama i dopunama Plana izvršiti će se usklađenje s važećim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

1. usklađivanje sa zakonima, podzakonskim aktima i posebnim propisima koji su stupili na snagu u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna, kao i planskim rješenjima izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stankovci koje su u tijeku
2. određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku
3. promjena namjene površina unutar obuhvata Plana prema stvarnom korištenju površina i građevina, iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti
4. planiranje novih i revidiranje postojećih površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna

5. potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri.

Odluka o izradi, sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, dostavljene su nadležnim javnopravnim tijelima s pozivom da u roku od najviše 30 dana dostave zahtjeve za izradu izmjena i dopuna. Za ona tijela koja ne dostave svoje zahtjeve u spomenutom roku, smatra se da ih ista nemaju.

Javnopravna tijela su morala dostaviti podatke, planske smjernice i dokumente iz područja svog djelokruga. Očitovanja su dostavili:

- Vodovod i odvodnja d.o.o., Kralja Zvonimira 50, 22000 Šibenik
- Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, 21 000 Split, Vukovarska 35
- Republika Hrvatska, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta FrangešaMihanovića 9, 10110 Zagreb
- Republika Hrvatska, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar, Ivana Mažuranića 26 B, 23 000 Zadar
- Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Savska cesta 41/12, 10000 Zagreb
- Republika Hrvatska, Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorijski odjel u Zadru, Ulica Iva Smiljanića 3, 23000 Zadar

Od započinjanja postupka izrade i donošenja, između Nositelja izrade i Stručnog izrađivača održan je niz sastanaka po pitanju zaprimljenih primjedbi i zahtjeva te obrade istih. U veljači 2026. godine izrađen je Nacrt prijedloga Plana, a u ožujku 2026. godine ispravljeni Nacrt prijedloga Plana koji se upućuje na javnu raspravu.

Prijedlog Plana koji je upućen na javnu raspravu sastoji se od tekstualnog i grafičkog dijela, obrazloženja i sažetka za javnost.

Mišljenja, prijedlozi i primjedbe na ovaj Plan mogu se dati u knjigu primjedbi tijekom trajanja javne rasprave, postavljanjem pitanja tijekom javnog izlaganja, udavanjem prijedloga i primjedbi u zapisnik za vrijeme javnog izlaganja i dostavljanjem prijedloga i primjedbi u pisanom obliku na adresu i u roku propisanom u oglasu javne rasprave.

Važeći Detaljni plan uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci ovim je izmjenama i dopunama transformiran unutar sustava ePlanovi. Odredbe za provođenje i grafički (kartografski) prikazi u potpunosti su prilagođeni novom Pravilniku o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.).

Tako se elaborat prostornog plana sastoji od:

- Odredbi za provođenje sa sljedećim poglavljima:
 1. Osnovno korištenje prostora
 2. Infrastrukturni sustavi
 3. Posebne mjere

- Obrazloženja koji se sastoji od sljedećeg:
 1. Polazišta (pravna osnova, razlozi donošenja, prostorna polazišta, popis zahtjeva javnopravnih tijela, popis stručnih podloga)
 2. Ciljeva prostornog uređenja
 3. Obrazloženja planskih rješenja/Obrazloženja izmjena i dopuna (iskaz površina i prostornih pokazatelja)

- Sažetka za javnost

- Grafičkog dijela, koji se sastoji od sljedećih kartografskih prikaza:
 - 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

2. KONCEPT PROSTORNOG UREĐENJA

Koncept prostornog uređenja ovih Izmjena i dopuna temelji se na razlozima za pokretanje postupka izrade Izmjena i dopuna te ciljevima Izmjena i dopuna, a koji su definirani *Odlukom o izradi Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci (Službeni glasnik Općine Stankovci, 17/24.)*

Osnovne teme u izradi Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci su sljedeće:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

Obuhvaća usklađenje sa Zakonom o prostornom uređenju i ostalim zakonskim i podzakonskim aktima, usklađenje sa zahtjevima javnopravnih tijela zaprimljeni temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, usklađenje sa važećim Prostornim planom Zadarske županije, važećim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci te ostalim aktima.

Sukladno odredbama članka 86. Zakona o prostornom uređenju te članka 48. Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine, 152/23.) (u daljnjem tekstu: Pravilnik), Plan je izrađen u elektroničkim sustavima ePlanovi i ePlanovi Editor. Kako navedeno podrazumijeva transformaciju plana u prostorni plan nove generacije, tako se usklađenje Plana sa Zakonom najvećim dijelom odnosi na usklađenje s Pravilnikom kroz sustav ePlanovi Editor.

Usklađenje sa ostalim zakonskim i podzakonskim aktima obuhvaćeno je kroz primjenu zahtjeva javnopravnih tijela temeljem članka 90. Zakona o prostornom uređenju, a koji se temelje na propisima, sektorskim strategijama, planovima, studijama i drugim dokumentima propisanim posebnim zakonima.

Usklađenje sa važećim Prostornim planom Zadarske županije i važećim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci obuhvatilo je usklađenje sa cjelovitim dokumentima prostornih planova, a koji su u domeni razloga za pokretanje postupka ovih Izmjena i dopuna definiranih u članku 3. Odluke o izradi.

Usklađenje sa važećim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci obuhvatilo je, između ostalog, i:

- ucrtavanje područja NATURA 2000, unutar kojih se nalazi čitav obuhvat UPU-a, i to:
 - Područja očuvanja značajno za ptice: HR1000024 Ravni kotari
 - Područja očuvanja značajno za vrste i stnaisne tipove: HR2001361 Ravni kotari
- ucrtavanje 3. zone sanitarne zaštite izvorišta, koja obuhvaća krajnji sjeverni dio obuhvata
- ucrtavanje obuhvata vodonosnog područja, koje obuhvaća čitav obuhvat DPU-a
- ostala usklađenja.

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

1. **usklađivanje sa zakonima, podzakonskim aktima i posebnim propisima koji su stupili na snagu u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna, kao i planskim rješenjima izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Stankovci koje su u tijeku**

Navedeno je objašnjeno u točki A.

2. **određivanje planskih rješenja sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku**

Navedeno obuhvaća nekoliko koraka:

1. topološko uređivanje geometrije važećeg Plan
2. pripremu geometrije za unos u sustav ePlanovi
3. unos u sustav ePlanovi te dodjeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

Za napomenuti je kako određeni sadržaji kartografskih prikaza važećeg Plana nisu unešeni su sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađen odgovarajući sloj podataka, tj. isti nisu predviđeni Pravilnikom o prostornim planovima. Riječ je o sljedećim sadržajima:

- sa kartografskog prikaza 1.: telefonska centrala - planirana
- sa kartografskog prikaza 2A.: planirana telefonska centrala, TK zdenac, planirani TK zdenac, stup NN mreže - planirano
- sa kartografskog prikaza 2B.: gradivi dio građevne čestice, parkirna mjesta, oznaka parcele
- sa kartografskog prikaza 2C.: hidrant, kontrolna okna, separator, upojni bunar
- sa kartografskog prikaza 3.: telefonska centrala-planirana, drvored, načini gradnje-višeobiteljski i jednoobiteljski (navedeno je ugrađeno u odredbe za provođenje), oblik korištenja – održavanje i manji zahvati sanacije građevina – djelomično dovršeni dio naselja
- sa kartografskog prikaza 4.: telefonska centrala – planirana, priključenje na javnu površinu i udaljenost od granice građevne čestice (navedeno se rješava kroz odredbe za provođenje), gradivi dio parcele, granica gradivog dijela parcele, regulacijski pravac, katnost građevine, oznaka parcele (sve navedeno propisano je odredbama za provođenje), drvored

3. promjena namjene površina unutar obuhvata Plana prema stvarnom korištenju površina i građevina, iskazanim interesima pravnih i fizičkih osoba, ukoliko su za to ispunjeni zakonski i prostorni uvjeti

U ovoj fazi izrade Plana, a u odnosu na važeći Detaljni plan uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci, nije došlo do promjene namjene površina.

Općina Stankovci uputila je u rujnu 2025. godine obavijest fizičkim i pravnim osobama na području naselja Banjevci da je započeo postupak izrade i donošenja Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ u Banjevcima. Temeljem upućenog poziva zaprimljen je jedan zahtjev fizičke osobe ali sa pitanjem koje nije planerska razina i nije u domeni prostorno-planske dokumentacije, već se tiče rješavanja imovinsko-pravnih odnosa.

4. planiranje novih i revidiranje postojećih površina i građevina prometne i komunalne infrastrukture u skladu sa stvarnim potrebama, postojećim stanjem te projektnim rješenjima izrađenim u razdoblju od zadnjih izmjena i dopuna

Na traženje Općine Stankovci revidirana važećim DPU-om zadana prometna rješenja na sljedeći način:

- na krajnjem zapadnom dijelu, prema groblju, izmjenjen je slijepi završetak ceste (kružni tok) te su locirana parkirna mjesta
- na krajnjem sjeveroistočnom dijelu, podno vidikovca, izmjenjen je slijepi završetak ceste

- provedeno je usklađenje sa već izvedenim prometnicama, primjerice na krajnjem jugoistočnom dijelu.

5. potreba dopune/korekcije provedbenih odredbi koje su se u dosadašnjoj primjeni pokazale nedorečene, nepotpune, ograničavajuće i neprovedive, te dopuna istih odredbama kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za zahvate u prostoru koji do sada nisu bili regulirani ili nisu bili regulirani u dovoljnoj mjeri

Provedbene odredbe su dopunjene i korigirane na način da je omogućena rekonstrukcija postojećih građevina zatečenih unutar obuhvata DPU-a, ali je i unutar zona stambene i mješovite namjene omogućena realizacija projekata priuštivog stanovanja, a sve temeljem posebnih propisa RH koji reguliraju priuštivo stanovanje.

3. ISKAZ PROSTORNIH POKAZATELJA ZA NAMJENU POVRŠINA

Tablicom u nastavku (tablica 01.) prikazan je iskaz prostornih pokazatelja namjene površina, sukladno kartografskom prikazu 1.1. Namjena prostora. Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor.

Tablica 01. Iskaz površina po namjenama

Namjena površina	Ukupna površina	
	ha	%
Sportsko-rekreacijska namjena - sportsko-rekreacijska igrališta na otvorenom	0,47	1,53
Površina infrastrukture - cestovni promet područnog (regionalnog) značaja	7,32	24,06
Stambena namjena	12,29	40,37
Mješovita namjena	1,42	4,68
Poslovna namjena - uslužna	0,63	2,08
Javna zelena površina - park/perivoj	7,29	23,95
Zaštitna zelena površina	1,01	3,32
UKUPNO	30,44	100,00