

OBRAZLOŽENJE PLANA

Naziv prostornog plana:

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

Razina plana:

PRIJEDLOG 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.

SADRŽAJ:

1. POLAZIŠTA.....	3
2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	11
3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA.....	13

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.

Odluka o izradi Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci donesena je na 29. sjednici Općinskog vijeća Općine Stankovci, održane 18. prosinca 2024. godine.

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

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja.

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

Razlozi za donošenje Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci su:

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.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Lokacija obuhvata Detaljnog plana uređenja nalazi se u naselju Banjevci, jugoistočno od crkve sv. Ivana i pruža se sjeveroistočno uz županijsku cestu ŽC6067 (Banjevci-Kašić).

Detaljnim planom uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci (Službeni glasnik Općine Stankovci, 02/07.), u skladu sa Prostornim planom uređenja Općine Stankovci, pored stanovanja kao osnovne namjene radi zadovoljavanja potreba za izgradnjom obiteljskih kuća pretežno domaćeg stanovništva, dozvoljava se izgradnja javnih, društvenih i poslovnih sadržaja u skladu s odredbama ovog Plana, tj. da ne ugrožavaju osnovnu funkciju, tj. stanovanje.

Osnovni plan donesen je još 2007. godine, a prostor unutar obuhvata Detaljnog plana uređenja je dijelom konzumiran.

Ovim izmjenama i dopunama planirana stambena namjena planira se zadržati i dalje.

Važeći Detaljni plan uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci iz 2007. godine izrađen je korištenjem digitalnih tehnologija koje ne omogućuju kvalitetnu analizu prostornih podataka u njegovoj izradi te korisnicima prostora ne omogućuju jednostavan i vjerodostojan uvid u kartografske prikaze i normativni dio plana. Sve to rezultira dugotrajnim i složenim administrativnim procesima u provedbi plana te smanjenjem efikasnost u pružanju javnih usluga. U tom je kontekstu nužno unaprijediti prostorni plan koji se, iako izrađen korištenjem digitalnih tehnologija, provodi primarno korištenjem analognih tehnika. Tehnologija kojom je Plan izrađen ne omogućuje cjelovitu i sveobuhvatnu analizu prostornih podataka. Iz tog razloga postupak izrade i donošenja ovih Izmjena i dopune obavlja se kroz sustav ePlanovi editor, a što je ujedno i zakonska obaveza za sve prostorno-planske dokumente čiji je postupak izrade i donošenja izmjena i dopuna započeo nakon 1.1.2024. godine, a sve sukladno Izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, 67/23.).

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakona o prostornom uređenju, Općina Stankovci dostavila je *Odluku o izradi izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci* 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, napomenuto je kako se smatra da isti zahtjeve nemaju.

Javnopravna tijela kojima su dostavljeni zahtjevi navedena su u članku 8. *Odluke o izradi Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci*. Javnopravna tijela koja su dostavila zahtjeve prema članku 90. te odgovor na iste prikazan je u tablici 01..

Tablica 01. Javnoppravna tijela koja su dostavila zahtjeve prema članku 90. Zakona

JAVNOPRAVNA TIJELA I DRUGI SUDIONICI KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PLANA	DATUM ZAPRIMANJA	ZAHTJEV	ODGOVOR
Vodovod i odvodnja d.o.o., Kralja Zvonimira 50, 22000 Šibenik	18.3.2025.	VODOOPSKRBA: Zatražiti/uskladiti plan vodoopskrbne projekte, kako bi realizacijom istih bile omogućene smjernice za planiranje novih. Planirati izgradnju/rekonstrukciju prstenaste vodoopskrbne i protupožarne mreže. Trase budućih cjevovoda treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta. Nije dopušteno zalijevati zelene površine već treba izgraditi spremnike vode. Potrebno je izrađivaču projekta vodoopskrbne mreže dostaviti zadnji akt o pravu građenja prometnice. Propisati i ostalo što se navodi u zahtjevu. ODVODNJA: Planirati razdjelni sustav odvodnje otpadnih voda i kanalizacijsku mrežu. Planirati gravitacijske kolektore. Oborinske vode nije dopušteno priključivati na javni sustav odvodnje. Cjelokupan sustav odvodnje treba bit izgrađen vodonepropusno. Propisati i ostalo što se navodi u zahtjevu.	Usvaja se.

Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za slivove južnog Jadrana, 21 000 Split, Vukovarska 35	3.4.2025.	Potrebno je predvidjeti sve propisane mjere za zaštitu od štetnog djelovanja voda, korištenje voda. Potrebno dati u u tekstualnom i grafičkom dijelu prikaz konceptije sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda. Potrebno je dati prijelazno rješenje odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda obuhvata UPU, na način da se u tekstualnom tekstu navede sve potrebno. Potrebno dostaviti cjelovitu verziju plana, unutar kojeg su jasne promjene.	Usvaja se.
Republika Hrvatska, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, Ulica Roberta FrangešaMihanovića 9, 10110 Zagreb	24.2.2025.	Utvrditi i ucrtati trase te način izvođenja za buduću el.kom. Infrast. Odrediti mjesta konekcije na postojeću el.kom infra kao i eventualno proširenje. Planom omogućiti postavu eventualno potrebnih građevina. Propisati i ostalo traženo. Prilažu i očitovanje Hrvatskog telekoma.	Usvaja se.
Republika Hrvatska, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar, Ivana Mažuranića 26 B, 23 000 Zadar	26.2.2025.	Propisati uvjete zaštite od požara koji se navode u zahtjevu.	Usvaja se.
Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Savska cesta 41/12, 10000 Zagreb	20.03.2025.	Zahtjeva se dostava kartografskih prikaza u čitljivom mjerilu, novog prijedloga građevinskog područja u odnosu na postojeće - građevinsko područje dopunama tabelarnog prikaza tumačenja razlikovanih površina (smanjenje i povećanje) i namjenama i podataka u tabličnom prikazu za ona građevinska područja na kojima na kojima se planira prenamjena tog zemljišta, smanjuje koeficijent iskoristivosti (kis) i koeficijenta izgrađenosti (kig) i to na način kao što je predstavljeno tablicom u zahtjevu.	Uvažava se. Sukladno proceduri izrade prostorno planske dokumentacije, Ministarstvo će na uvid dobiti predmetne podatke po službenoj dužnosti u postupku javne rasprave te u postupku ishođenja suglasnosti.
Republika Hrvatska, Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorijski odjel u Zadru, Ulica Iva Smiljanića 3,	27.2.2025.	Na predmetnom području nalaze se dva uzvišenja s mogućim arheološkim potencijalom. Obzirom na to, prije početka građevinskih radova čitavo područje potrebno je arheološki pregledati, odnosno provesti arheološko	Usvaja se. Napomena: Odredbama za provođenje propisati će se navedeno.

23000 Zadar		rekognosciranje. Posebnu pažnju obratiti na k.č.br. 195/40 k.o. Banjevci, na područje u blizini Crkve sv. Ivana. Pregled provesti sukladno pravilima struke i odredbama Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i Pravilnika o arheološkim istraživanjima, uz odobrenje Konzervatorskog odjela. Nakon istraživanja ovisiti će uvjeti izgradnje na ovom području.	
-------------	--	---	--

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana

U izradi Plana korištena je sva raspoloživa prostorno-planska dokumentacija, sve važeće strategije lokalne razine, sektorske studije i drugi akti zaštite okoliša, prirode i kulturnih dobara na području Općine, kao i sektorske studije regionalnog značaja koje se odnose na područje Općine, kao i dokumentacija prostora koju su iz područja svog djelokruga osigurala tijela i osobe određene posebnim propisima.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni ciljevi prostornog uređenja koje se nastoji postići ovim Izmjenama i dopunama su:

- detaljnije definiranje organizacije prostora, građevinskih područja, podjele prostora po namjeni te određivanja uvjeta gradnje i uređenja prostora sa sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku
- usklađenje sa Zakonom, Pravilnikom i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja
- transformacija Plana, što podrazumijeva proces prelaska u digitalni oblik Plana sa svojstvima i sadržajima pridruženih sukladno Pravilniku, čime će se Plan osuvremeniti, unificirati i digitalizirati, a time i pojednostaviti i olakšati njegova provedba te ubrzati izdavanje akata za gradnju i realizacija investicija na svim razinama upravljanja.

3. OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA/OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Obrazloženje planskih rješenja/obrazloženje izmjena i dopuna dati će se prema razlozima donošenja izmjene i dopune Plana:

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. Vrste zahtjeva te način postupanja (odgovori) od strane Nositelja izrade i Stručnog izrađivača prikazani su u tablici 01. u poglavlju 1.4. Isti su ugrađeni u Prijedlog Plana za javnu raspravu.

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 stanišne 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

- **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.

Napomena: Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Stankovci donesene su krajem 2025. godine.

– **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 dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela.

1. Topološko uređivanje geometrije važećeg Plana

Obzirom se sustav ePlanovi Editor zasniva na rješenjima Geografskog informacijskog sustava (GIS), ali koji pritom ne podržava geometriju točkastih objekata već isključivo geometriju površinskih (poligonskih) i linijskih, bilo je potrebno urediti podatke važećeg Plana te iste pripremiti za unos u sustav. Uslijedilo je topološko uređivanje na način da su provjereni svi sadržaji kartografskih prikaza na sljedeći način:

- za sve površinske objekte provjerene su ispune (*hatch*) i granice (*boundary*) na način da su generirane nove granice (*boundary*) koje moraju biti zatvorene i ne smiju imati prelomnih linija
- za sve linijske objekte provjereno je radi li se o liniji (*line*) ili polilinjici (*polyline*) na način da su sve linije generirane kao polilinijske (*polyline*)
- konverzija točkastih objekata u površinske (poligonske) objekte
- ostale potrebne radnje.

Analizom geometrije važećeg Plana uočen je niz tehničkih pogrešaka koja AutoCAD alat ne prepoznaje kao pogrešku, no GIS sustav bi prepoznao, stoga je bilo potrebno temeljito revidirati geometriju čitavog važećeg Plana te odraditi prethodno spomenute radnje.

2. Priprema geometrije za unos u sustav ePlanovi

Nakon obavljenog topološkog uređivanja geometrije važećeg Plana pristupilo se pripremi geometrije za unos u sustav ePlanovi. Sustav ePlanovi editor omogućuje izradu Plana direktno u sustavu ePlanovi, pomoću GIS alata i funkcija koje se nude, ali jednako tako i unos tzv. „vlastitih slojeva“.

Obzirom je ovdje riječ o transformaciji važećeg Plana pri čemu nema unosa novih sadržaja, korištena je funkcija „unos vlastitih slojeva“. Za to je najprije formiran model podataka za unos koji se sastoji od datoteka kartografskih prikaza važećeg Plana, a unutar kojeg su podatci sa tih kartografskih prikaza razvrstani prema tome je li riječ o površinskom (poligonskom) objektu ili pak o linijskom objektu.

Za potrebe unosa „vlastitih slojeva“ korišten je razmjenski format .dxf (*drawing exchange format*), u kojeg su iz AutoCAD formata .dwg (*drawing*) konvertirani svi podatci razvrstani u prethodno spomenute datoteke. Time je grafički dio važećeg Detaljnog plana uređenja

stambene zone „Brdine“ Banjevci u potpunosti konvertiran i te pripremljen za unos u sustav ePlanovi Editor.

3. Unos u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela

Unos u sustav ePlanovi te dodijeljivanje obilježja grafičkog i tekstualnog dijela odrađeno je u nekoliko koraka, sljedećim redom:

- unos u sustav ePlanovi odrađen je preko opcije „unos vlastitog sloja“, čime su u sustav ePlanovi editor uvršteni svi konvertirani podatci važećeg Plana
- podatci važećeg Plana unešeni su u odgovarajuće slojeve (*layers*). Slojevi se najvećim dijelom podudaraju sa nazivima kartografskih prikaza važećeg Plana. Za one podatke za koje se nije moglo utvrditi u koji sloj pripadaju, napravljene su dodatne analize, tj. uvid u Prilog I. i ostale priloge Pravilnika o prostornim planovima, u kojima su navedene detaljne specifikacije sustava ePlanovi editor
- po unosu u odgovarajuće slojeve, izvršeno je dodijeljivanje obilježja grafičkog dijela prema standardu Pravilnika o prostornim planovima. Predmetni standard značajno odstupa od standarda Pravilnika temeljem kojeg je izrađen važeći Plan obzirom unosi nove namjene, nazivlje tipologiju istih, a jednako tako i sadržaje koji se tiču ostalih kartografskih prikaza, tj. kartografskih prikaza 2. koji prikazuju infrastrukturu te kartografskih prikaza 3. koji prikazuju uvjete korištenja, uređenja i zaštite prostora.
- unos pravila provedbe i povezivanje tekstualnog i grafičkog dijela Plana.

Rezultat toga su sljedeći kartografski prikazi u sustavu ePlanovi editor:

- 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
- 3.3. Posebni načini korištenja

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.: građivi 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), drvoored
 - unos tekstualnog dijela izvršen je na način da je tekst iz važećeg Plana direktno kopiran i unesen u odgovarajuća poglavlja i članke odredbi za provedbu unutar sustava ePlanovi editor. Predmetni standard tekstualnog dijela značajno odstupa od standarda Pravilnika temeljem kojeg su izrađene važeće odredbe za provođenje obzirom:
 - ima već predefinirane nazive namjena te pripadajuće sadržaje unutar svake od namjena koje se dodijele na kartografskom prikazu, a jednako tako nije moguće uređivati iste.
 - ima nove nazive poglavlja koji su značajno pojednostavljeni u odnosu na poglavlja odredbi za provođenje važećeg Plana, osobito po pitanju uvjeta i načina gradnje, tj. pravila provedbe, koji se sada prikazuju u jednom jedinstvenom poglavlju odredbi za provedbu
 - ostala specifična odstupanja.

Rezultat toga je tekstualni dio koji se sastoji od tri poglavlja u sustavu ePlanovi editor:

- 1. OSNOVNO KORIŠTENJE PROSTORA
- 2. INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
- 3. POSEBNE MJERE

Za napomenuti je kako određene odredbe za provedbu važećeg Plana nisu unešene u sustav ePlanovi editor jer za iste nije pronađeno odgovarajuća lokacija u odredbama. Iste su posebno obilježene u radnom dokumentu važećih odredbi, koji su sastavni dio ovog Plana.

- po obavljenom unosu grafičkog i tekstualnog dijela, tj. obavljenoj transformaciji, uslijedilo je:
 - unos pravila provedbe: kao što je prethodno spomenuto, u poglavlju 1.3. definirana su pravila provedbe prema svim vrstama namjene površina, na način da su na grafičkom dijelu posebnom površinom (poligonom) u sloju 1.3. obilježene te namjene, a u odredbama za provođenje, u zasebnim stavcima, navedena ista ta pravila provedbe pod istim nazivom, te time propisali uvjeti i načini gradnje iz važećeg Plana, uglavnom kroz slobodnu formu
 - spajanje grafičkog i tekstualnog dijela je završni korak u postupku validacije Plana gdje je za većinu podataka unesenih u slojeve grafičkog dijela bilo potrebno pronaći odgovarajući tekst u poglavlju koje je već programski spojen sa slojem u kojem je prikazan taj podatak. Primjerice, prilikom spajanja podataka o cestama program odmah upućuje na poglavlje o cestovnom prometu i odredbama koje su unešene u to poglavlje, a u cilju preciznijeg određenja o referentnim odredbama, odnosno uvjetima i načinima gradnje koji se odnose na predmetni objekt ucrtan u sloju „cestovni promet“. Navedeno se jednako tako odnosi i na sve ostale objekte unesene u sve slojeve grafičkog dijela. Ovim se postupkom postiže puna funkcionalnost i smisao transformacije prostornih planova obzirom će

značajno olakšati pregled i korištenje podataka, osobito u smislu izdavanja lokacijskih informacija, ali i za preklop (*overlay*) podataka, što do sad nije bilo moguće zbog analognosti prostornih planova.

- **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 Odluke o izradi Izmjene i dopune Detaljnog plana uređenja stambene zone „Brdine“ Banjevci (Službeni glasnik Općine Stankovci, 17/24.) te da se poradi što kvalitetnije izrade Plana pozivaju svi zainteresirani da u roku do 24. rujna 2025. godine podnesu svoje zahtjeve/prijedloge poštom na adresu Općine Stankovci. 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.

- **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.

- **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.

3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina i prostornih pokazatelja preuzet je iz sustava ePlanovi Editor te je prikazan tablicom 02. u nastavku.

Tablica 02. 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