



geoprojekt

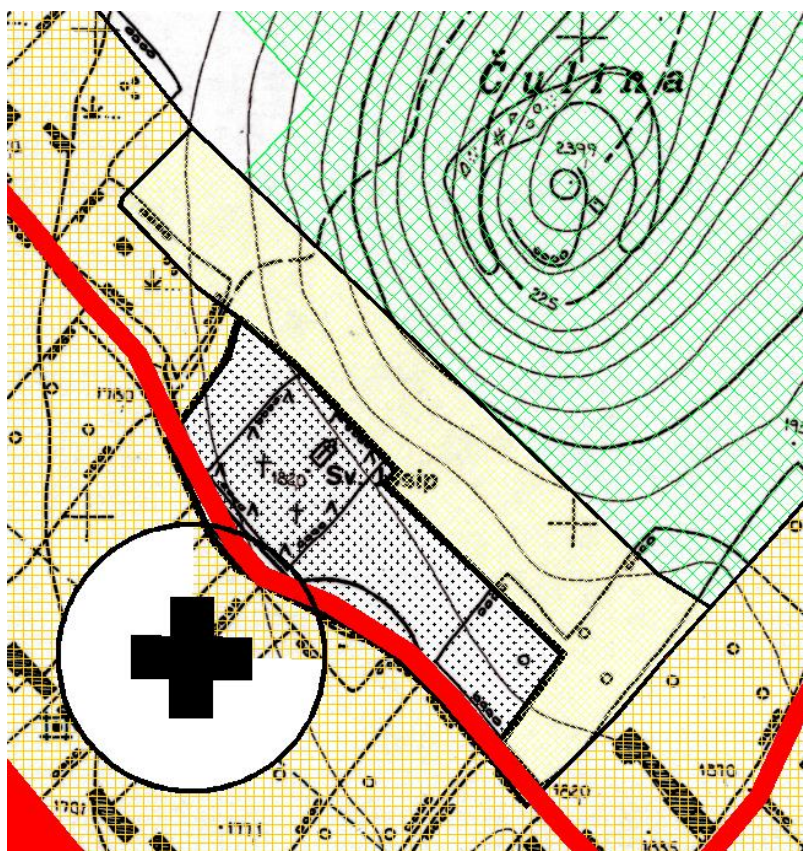
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor
Sukoišanska 43, 21000 Split, Hrvatska

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

ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA STANKOVCI

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE „ČULINA“

SAŽETAK ZA JAVNOST



Naziv plana:

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

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.
Sofija Runje, dipl.ing.el.
Daria Anić, mag.ing.aedif
Ivan Biočina, mag.ing.aedif.**

UVOD

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja crkve sv. Josipa i stambene zone „Ćulina“ (u daljnjem tekstu: 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 naselja mješovite namjene i građevinsko područje groblja 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 crkve sv. Josipa i stambene zone „Ćulina“ (“Službeni glasnik Općine Stankovci” broj 4/25) kojom Odlukom 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 4.14 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.

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“ i površina groblja; 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.

Općini Stankovci u sastavu Zadarske županije pripadaju naselja Banjevci, Bila Vlaka, Budak, Crljenik, Morpolaća, 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 sjeverno-istočni dio građevinskog područja podno brežuljka na čijem vrhu je gradina Kulina (Ćulina) na visini od 239 mnm; južnu granicu Plana čini izvedena nerazvrstana prometnica položena sjeveroistočno od D 27 i paralelno s njom; sjeveroistočno

od nerazvrstane prometnice je groblje na kč 11854 KO Radašinovci, a crkva sv Josipa u središnjem dijelu groblja je izvedena na dijelu kč 1034/1. Šire područje karakterizira organizacija prostora i tipologija gradnje specifična za naselja u kojima se stanovništvo pretežito bavi poljoprivredom i stočarstvom te povezanim gospodarskim djelatnostima. Neizgrađeni dio područja na kojem je izvedena crkva i groblje i groblju kontaktni dio kč 1034/1 na kojem je izvedena mrtvačnica, je krš obrastao degradiranom makijom. Obuhvat je dostupan preko nerazvrstane prometnice s južne strane obuhvata, promjenjivog poprečnog profila i bez kontinuiranog nogostupa.

Prostor obuhvata je padina čiji najniži jugozapadni dio je na koti 175 mnm, a najviši sjeveroistočni dio je na koti 200 mnm.

Veći dio Plana obuhvaća dio kč 1034/1 KO Radašinovci (ukupna površina te čestice je 6.367.475 m²), na kojoj je u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo RH 1/1. Kč 1154 KO Radašinovci površine 5139 je u katastru upisana kao groblje, javno dobro u općoj uporabi, Općina Stankovci. Kč 1034/109 površine 3530 m² je u obuhvatu plana, a za istu je u zemljišnim knjigama upisano zajedničko vlasništvo RH i Grad Benkovac.

OBVEZE PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

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 ovog 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.

ZAHTJEVI JAVNOPRAVNIH TIJELA

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.

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.

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.

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.

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.

MINISTARSTVO KULTURE I MEDIJA Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru

Navodi se da je dio obuhvata unutar područja zaštite arheološkog nalazišta Ćulina (Kula) upisanog u registar kulturnih dobara RH pod brojem P 6469; sukladno Zakonu zaštiti i očuvanju kulturnih dobara prije ikakvih zahvata unutar obuhvata zaštite kulturnog dobra potrebno ishoditi posebne uvjete od Konzervatorskog odjela a u ostatku zone UPU-a se potrebno držati slijedećih smjernica: prilikom radova u neizgrađenim dijelovima područja zbog neistraženosti zone je potrebno osigurati arheološki nadzor, a u slučaju nalaza je potrebno provesti arheološka istraživanja. Crkvu sv Josipa je potrebno označiti adekvatnom oznakom.

Zahtjev je uvažen.

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 crkve sv. Josipa i stambene zone „Ćulina“, 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.

Urbanistički plan uređenja crkve sv. Josipa i stambene zone „Ćulina“ ima za cilj definirati planska rješenja za dio neizgrađenog i neuređenog građevinskog područja naselja Budak i građevinskog područja groblja s crkvom sv Josipa, 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 čiji dio je unutar granica preventivne zaštite arheološkog lokaliteta, a osim toga je eksponiran u vizurama na lokalitet kule i prapovijesne gradine koja je izvan same zone obuhvata Plana, pa se planska rješenja, smjernice i uvjeti trebaju podrediti posebnim uvjetima nadležne institucije koja štiti kulturna dobra.



lijevo: granica preventivne zaštite kulturnog dobra; desno: arheološko nalazište Ćulina

Podaci i tekst opisa kulturnog dobra u Registru kulturnih dobara RH:

Naziv dobra: Arheološko nalazište Ćulina (Kula)
Lista i registarski broj: Arheologija, P-6469
Pravni status: Privremeno zaštićeno kulturno dobro
Vrsta: Arheologija
Klasifikacija: kopnena arheološka zona/nalazište
Datacija: poč. 15 st. p.n.e. - kraj 16 st. n.e.

Arheološko nalazište Ćulina nalazi se na istoimenoj uzvisini, koja dominira iznad Budaka. Lokalitet je najpoznatiji po kuli, a mještani ga nazivaju: Kula, Ćulina ili budovačka Ćulina. Spomenuta kula se smjestila unutar prapovijesne gradine.

Osim prostora namijenjenih stanovanju i površini groblja s crkvom sv. Josipa, nužno je planirati optimalnu razinu prometne i infrastrukturne opremljenosti, uz uvjet propisan PPUO-om da se minimalno 20% površine planira za površine javne namjene i zelenilo

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

UPU-om se dakle određuju detaljnija prostorno planska rješenja za namjenu prostora određenu PPUO-om („mješovita – pretežito stambena“ i „groblje“) i za sadržaje i površine u funkciji te dvije namjene. Mogućnost izvedbe planiranih zahvata u zoni arheološke preventivne zaštite je uvjetovana provedbom postupaka propisanih Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, a sve u skladu s prethodnim smjernicama i uvjetima Konzervatorskog odjela u Zadru.

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

Stambena namjena (S3)
Groblje (Gr)
Zaštitna zelena površina (Z5)
Prometna površina

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

Groblje (Gr)

Groblje je prema Pravilniku prostor na kojem se nalaze površine za ukop, mrtvačnica, prometne površine i zelenilo, a može imati i vjerske građevine, te može sadržavati i građevine/površine za prateće usluge za posjetitelje groblja, te pomoćne građevine za održavanje groblja.

Groblje i crkva sv Josipa:

- prema Zakonu o grobljima komunalni objekt u vlasništvu Općine; grobljem upravlja pravna osoba ili drugi subjekt osnovan prema uvjetima i na način propisan posebnim propisom;
- dio površine planiran PPUO-om za groblje je dijelom priveden namjeni (izvedene su staze i grobna polja/grobnice); unutar te površine je izgrađena crkva sv Josipa, visine prizemlja s kosim krovom;
- ovim planom se određuje proširenje groblja na zapadnu i na istočnu stranu;
- osnovnu namjenu prostora građevne čestice groblja čine površine za ukop, površine i građevina za ispraćaj pokojnika (mrtvačnica i po potrebi prateći sadržaji, građevina visine prizemlja max površine do 200 m²), interne pješačke prometne površine i zelenilo; moguća je izvedba kolne površine u funkciji pristupa mrtvačnici i za parkirališnu površinu; unutar proširenog dijela groblja se omogućava izvedba novih grobnih polja sa zelenilom i stazama, koje treba izvesti na način da se osigura kretanje invalidnih i slabo pokretnih osoba; osim grobnica omogućava se izvedba zemljanih grobova, grobnih mjesta u grobnom zidu, te se može osigurati prostor za polaganje urni;
- sukladno posebnom propisu- Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima, grobnice i spomenici na groblju mogu se graditi bez građevinske dozvole i glavnog projekta. Pod istim uvjetima se može postavljati komunalna oprema (kontejner za komunalni otpad, klupa, koš za otpatke, tenda), te izvoditi staze, jednostavni podesti, ograda visine do 2,2 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu, ogradni zid visine do 1,6 m i potporni zid visine do 1 m mjereno od najnižeg dijela konačno zaravnog i uređenog terena uz ogradu odnosno zid do najviše točke ograde odnosno zida;
- propisuje se obveza izvedbe pojasa visokog zaštitnog zelenila minimalne širine 5 metara na rubnim dijelovima groblja, kao zaštita prema stambenoj namjeni koja na jugozapadnoj i jugoistočnoj strani graniči s grobljem, kao i zaštita prema obodnim prometnicama.

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 uzvisinu Čulina koja dominira iznad Budaka s prapovijesnom gradinom unutar koje je izgrađena kula (nekad kaštel Budak, kraj 13 st), a koja kula je u postupku obnove. Gradina i kula su izvan obuhvata Plana, ali je šire područje zaštite arheološkog lokaliteta unutar obuhvata Plana, pa se za veći dio te površine određuje namjena: zaštitna zelena površina.

Unutar ove namjene je uz potrebno rekognosciranje ili arheološko istraživanje i uz odobrenje Konzervatorskog odjela 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. Preporuča se zidove i podzide izvesti od neobrađenog kamena vrste i načina obrade prema lokalnoj tradiciji izvedbe međa, a pješačku stazu izvesti polaganjem kamenih ili druge vrste ploča na tlo s šljunčanom ili zemljanom podlogom uz minimalnu upotrebu betona.

Sjevernoistočno od groblja, između planirane prometnice i površine groblja se u funkciji zaštite od buke planira pojas zaštitnog zelenila, preporuča se ozelenjivanje područja sadnjom stablašica (čempres ili druge vrste stablašica primjerenih kontaktnoj namjeni).

Prometne površine

Izvan obuhvata UPU prolazi državna cesta D27 na koju se spajaju nerazvrstane ceste jugozapadno od obuhvata; jedna od tih izvedenih cesta (paralelna s D27) čini jugozapadnu granicu obuhvata Plana, a definira se kao glavna 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. Na poziciji pješačkog pristupa crkvi sv. Josipa i groblju, planira se formiranje obostranog nogostupa uz cestu, a kako je definirano grafičkim prikazima Plana. Kolni pristup groblju i mrtvačnici, a potencijalno i parkingu se može osigurati s kontaktne izvedene prometnice.

Sa izvedene prometnice, na granici između namjene groblja i namjene S3 se planira priključak sabirne prometnice kojom se osigurava kolni i pješački pristup do dijelova područja namijenjenog za stambenu namjenu. Sabirna prometnica predstavlja okosnicu prometne mreže unutar obuhvata, 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; dva kraka- odvojka se planiraju bez nogostupa.

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-1-1-5003	Stambena namjena - S3	1,37
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina - Z5	0,67
KN-1-1-5950	Prometna površina	0,54
KN-1-1-5290	Groblje	1,55
UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA		4,14