



REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA

OPĆINA STANKOVCI

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
DIJELA NASELJA BANJEVCI – „DONJI KRAJ“
OBRAZLOŽENJE**

Nositelj izrade: REPUBLIKA HRVATSKA
ZADARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA STANKOVCI
Stankovci 230
23422 Stankovci

Načelnik Općine: Željko Perica

Pročelnica Jedinog
upravnog odjela: Anita Perica, mag.oec.

Stručni izrađivač Plana: Studio Ad modum d.o.o.
Papova ulica 10
10000 Zagreb

Odgovorna osoba: Ariana Korlaet, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj
izrade: Ivan Mucko, ovl.arh. urbanist AU 194

Stručni tim u izradi Plana: Vesna Marohnić-Kuzmanović, ovl.arh. urbanistica AU 277
Ariana Korlaet dipl.ing.arh.

Sadržaj

1. Polazišta	1
1.1. Pravna osnova.....	1
1.2. Razlozi donošenja	1
1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)	2
1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela	5
1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrtu prijedloga prostornog plana	12
2. Ciljevi prostornog uređenja.....	12
3. Obrazloženje planskih rješenja	13
3.1. Prostorni plan uređenja Općine	13
3.2. Konceptcija.....	14
3.3. Namjena površina	15
3.4. Pravila provedbe	17
3.5. Cestovni promet.....	17
3.6. Komunikacijski sustav	19
3.7. Energetski sustav	20
3.8. Vodnogospodarski sustav	21
3.8. Iskaz površina i prostornih pokazatelja.....	23
Iskaz površina prema namjeni	23

1. Polazišta

1.1. Pravna osnova

Pravnu osnovu za izradu Plana čine:

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (NN 152/23)
- Prostorni plan Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/01, 6/04, 2/05, 17/06, 3/10, 15/14, 14/15, 5/23, 6/23-ispravak greške i 13/23-pročišćeni tekst)
- Prostorni plan uređenja Općine Stankovci (Službeni glasnik Općine Stankovci broj 1/03, 2/09, 20/25 i 22/25 - pročišćeni tekst)
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Banjevci „Donji Kraj“, 20. veljače 2025. godine.

1.2. Razlozi donošenja

Izrada Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Banjevci „Donji Kraj“ započeta je donošenjem Odluke o izradi koju je Općinsko vijeće Općine Stankovci donijelo na 30. sjednici, 20. veljače 2025. godine.

Odlukom su određeni sljedeći razlozi za izradu Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Postupak izrade i donošenja Plana 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 donošenje Plana.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s važećim Prostornim planom Zadarske županije.

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s važećim Prostornim planom uređenja Općine Stankovci.

B. Određivanje novih prostornoplanskih rješenja

Primarna namjena prostora je mješovita – pretežito stambena. Određivanjem novih prostorno planskih rješenja detaljno će se odrediti i razgraničiti pojedinačne namjene te po potrebi sekundarne namjene kompatibilne primarnoj namjeni, a kojima će se ostvariti preduvjeti za gradnju unutar obuhvata Plana, sve u skladu s važećim Prostornim planom Općine Stankovci.

Prilikom razgraničenja površina i određivanja uvjeta gradnje voditi će se računa o optimalnom planiranju prometnih površina i komunalne infrastrukture.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Donji Kraj nalazi se u južnom dijelu Općine Stankovci u Zadarskoj županiji, u naselju Banjevci.

Naselje je ruralnog karaktera, pretežno stambene namjene te manjim brojem gospodarskih i pomoćnih objekata.

Građevinsko područje

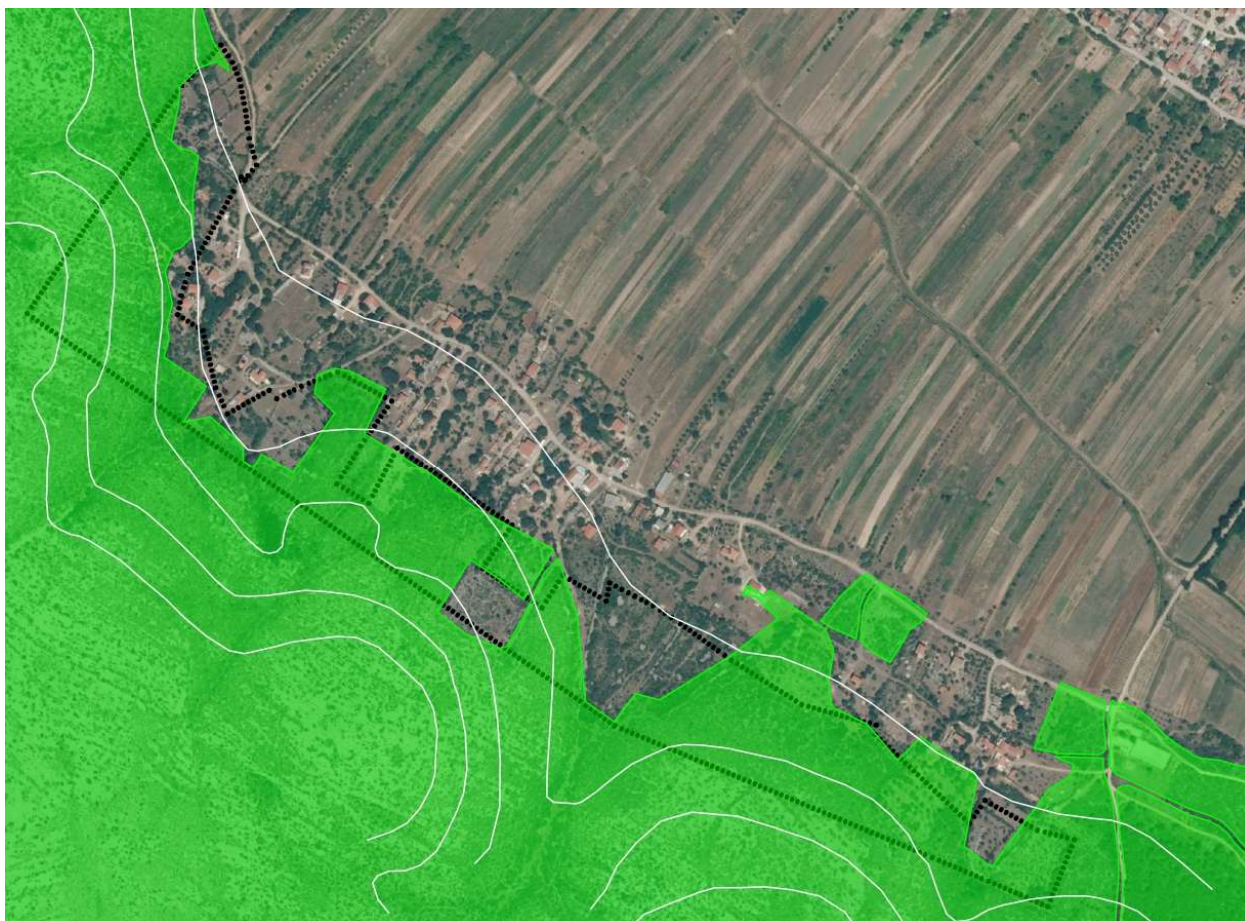
Prostor predviđen za proširenje naselja nalazi se sjeveroistočno od postojećeg izgrađenog građevinskog područja naselja, na pretežito strmom terenu.

Područje unutar obuhvata Plana je neizgrađeno i komunalno neopremljeno.

Fizičko-geografske značajke

Prema podacima Hrvatskih šuma obuhvat se nalazi unutar odjele/odsjeke 70a (uređajni razred: zaštitna zemljišta - šibljak), 71a i 77 a (oba uređajni razred: zaštitna zemljišta – garig) unutar gospodarske jedinice „Donji krš“.

Teren je u nagibu s visinskim razlikama od cca 25 m, visine od 150 do 175 mNm.



Šume i šumsko zemljište prema podacima Hrvatskih šuma

Stanovništvo i sociodemografski pokazatelji

Prema Popisu 2021 Općina Stankovci ima 1831 stanovnika, a naselje Banjevci 401.

Struktura izgrađenosti

Naselje je raspršeno, organizirano uz nerazvrstanu prometnicu, s niskom gustoćom stambene izgradnje (pretežno prizemne i katne obiteljske kuće). Izgrađeni dio proteže se uz postojeću prometnicu s nekoliko pristupnih puteva. Novije građevine su građene u skladu s važećim PPUO, s prosječnom veličinom parcele oko 700 do 1000 m².



Stare jezgre naselja izvan obuhvata i poljoprivredne površine unutar obuhvata

Infrastrukturni sustavi

Nema podataka o infrastrukturi unutar obuhvata.

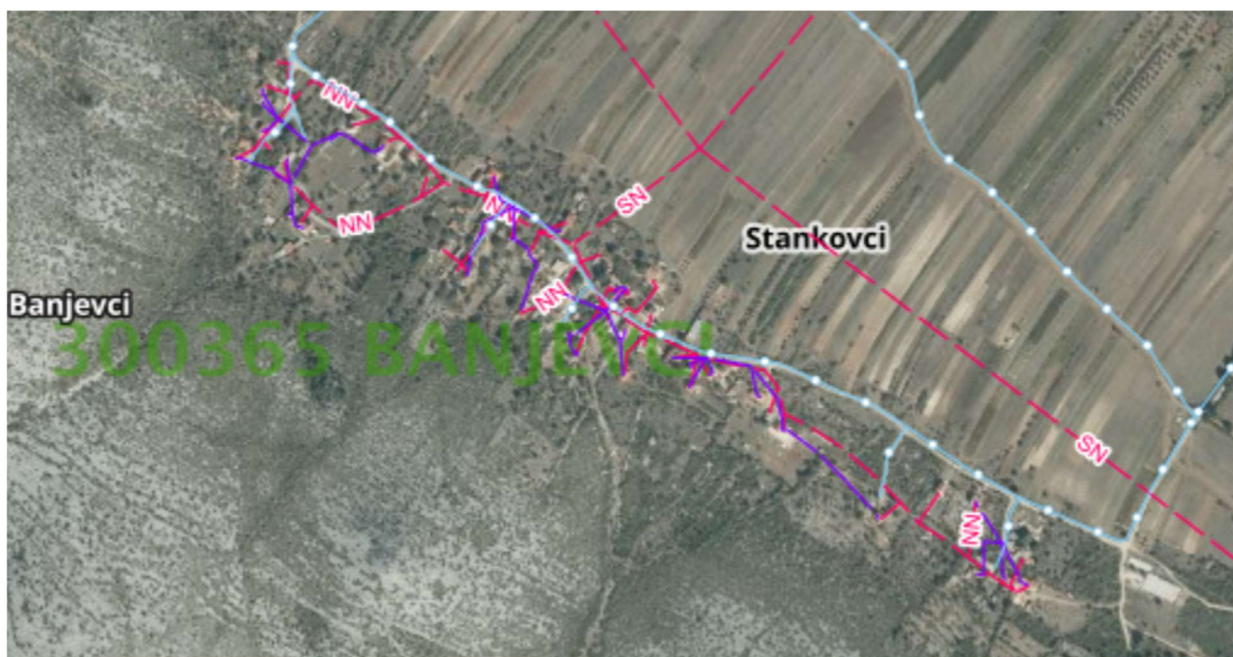
Donji kraj povezan je lokalnom cestom, a zatim sa županijskom cestom (ŽC 6068) s naseljem Stankovci. Interna prometna mreža je uglavnom makadamska.

Prema podacima iz sustava eDozvola planira se rekonstrukcija nerazvrstane ceste u naselju Banjevci koja se nalazi cca 70 m istočno od obuhvata i spaja postojeći dio naselja Donji kraj s Vranskim jezerom.



Prometna mreža iz PPUO-a

Postojeći dio naselja Donji kraj spojen je na vodoopskrbni sustav, javna kanalizacija nije izvedena, a otpadne vode se zbrinjavaju putem septičkih jama. Postoji niskonaponska mreža s distribucijskim ormarićima.



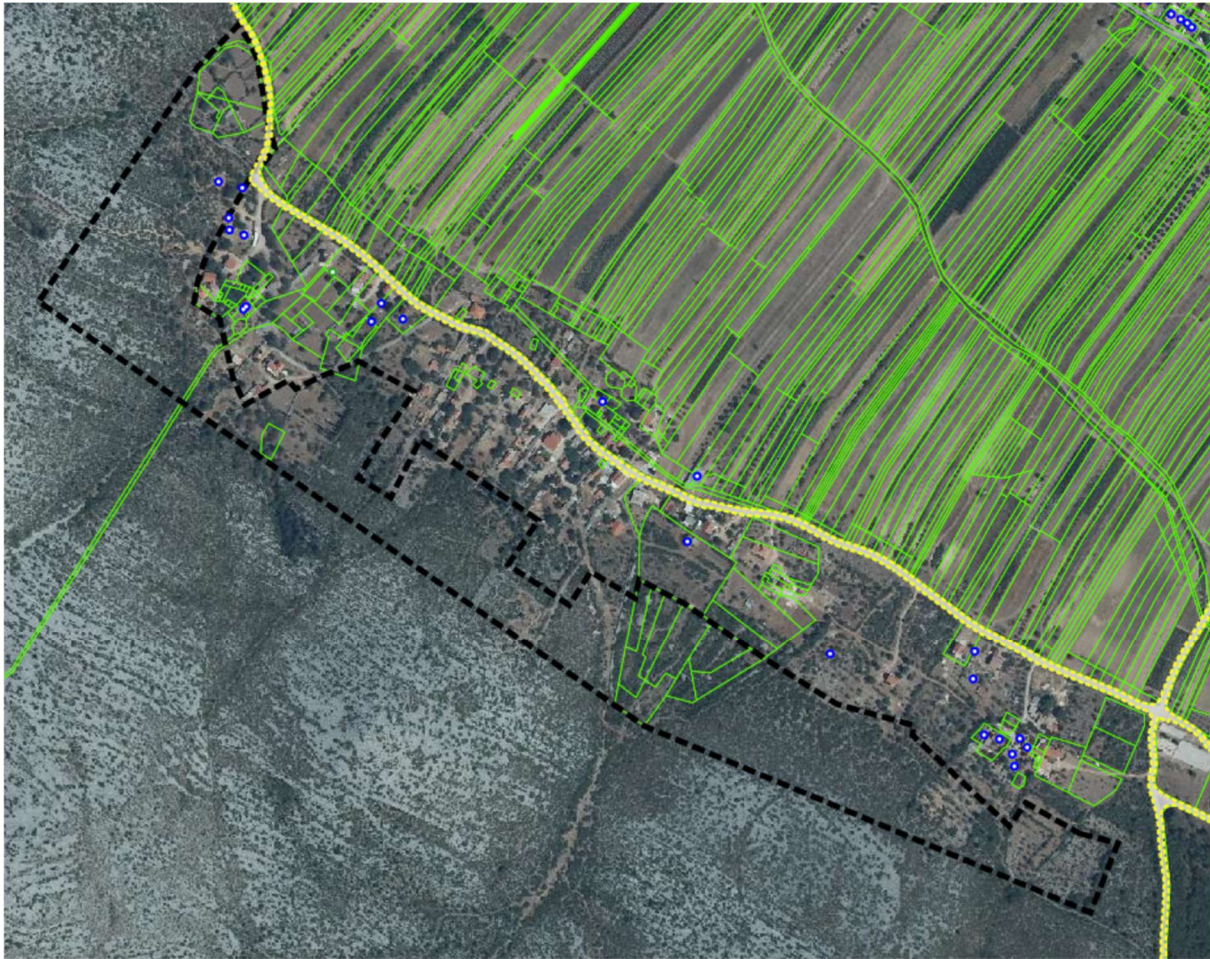
Infrastruktura, Izvod iz SKI geoportala, 15.04.26.

Prirodne i kulturne vrijednosti

Nema evidentiranih kulturnih dobara ili arheoloških lokaliteta ni zaštićenih krajobraza.

Obuhvat Urbanističkog plana uređenja nalazi se unutar područja ekološke mreže Natura 2000:

- Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (PPOVS) - HR2001361 Ravni kotari
- Područja očuvanja značajna za ptice (POP) - HR1000024 Ravni kotari.



Obuhvat Plana, Izvod iz ISPU geoportala, 10.04.26.

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, HR-23000 Zadar, Ulica Božidara Petranovića 8
2. Županijska uprava za ceste Zadarske županije, HR-23000 Zadar, Zrinsko-Frankopanska 10/2
3. Natura Jadera javna ustanova za upravljanje zaštićenim dijelovima prirode na području Zadarske županije, HR-23000 Zadar, Braće Vranjanina 11
4. Hrvatske vode, VGO za slivove južnoga Jadrana, HR-21000 Split, Vukovarska 35

5. HRVATSKI TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 21
6. OT-OPTIMA TELEKOM d.d., HR-10000 Zagreb, Bani 75a
7. A1 HRVATSKA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Vrtni put 1
8. TELE2 d.o.o., HR-10000 Zagreb, Josipa Marohnića 1
9. METRONET TELEKOMUNIKACIJE d.d., HR-10000 Zagreb, Ulica Grada Vukovara 269/d
10. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9
11. Hrvatske šume d.o.o., Uprava šuma Podružnica Split, HR-21000 Split, Kralja Zvonimira 35/III
12. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije, HR-23000 Zadar, Murvička ulica 9
13. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za prostorno uređenje i dozvole državnog značaja, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 14
14. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, HR-23000 Zadar, Ilije Smiljanića 3
15. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zadar, HR-23000 Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8
16. Hrvatske ceste d.o.o., Sektor za održavanje i promet, Poslovna jedinica Zadar, Tehnička ispostava Zadar, HR-23000 Zadar, Nikole Tesle 14b
17. EKO-FLOR PLUS d.o.o., HR-49243 Oroslavje, Mokrice 180c
18. VODOVOD I ODVODNJA d.o.o. Šibenik, HR-22000 Šibenik, Kralja Zvonimira 50
19. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Šibenik, HR-22000 Šibenik, Ante Šupuka 1

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

1. Javna ustanova Zavod za prostorno uređenje Zadarske županije, HR-23000 Zadar, Ulica braće Vranjana 11.

U izradi plana zahtjeve za izradu dostavila su sljedeća javnopravna tijela, a zahtjevi javnopravnih tijela uneseni su u nacrt prijedloga plana:

Podnositelj zahtjeva	Hrvatske vode, VGO za slivove Južnog Jadrana HR-21000 Split, Vukovarska 35
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se navodi da je potrebno predvidjeti sve zakonom propisane mjere za zaštitu od štetnog djelovanja voda – poplava, korištenje voda, te za zaštitu površinskih i podzemnih voda od onečišćenja koje može izazvati planirano korištenje prostora. Sva rješenja vezana za zaštitu voda od onečišćenja, te odvodnju otpadnih voda treba uskladiti s odredbama važećeg Prostornog plana Zadarske županije na koje su Hrvatske vode prethodno dale pozitivno

	<p>mišljenje kao i sa stručnim službama Općine i nadležne komunalne tvrtke.</p> <p>U UPU-u treba dati prikaz koncepcije sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda cijelog područja i jasno obilježiti postojeći dio od ostalog planiranog dijela sustava.</p> <p>Svako ispuštanje pročišćenih otpadnih voda u prirodni prijemnik – tlo dozvoljeno je uz uvjet da je osigurano neizravno ispuštanje putem upojne građevine s procjeđivanjem kroz zemlju ili potpovršinske slojeve bez ugrožavanja okolnih objekata i površina.</p> <p>U planu je potrebno na odgovarajućem mjestu navesti:</p> <p><i>Otpadne vode iz kuhinje ugostiteljskih objekata u kojima se vrši priprema hrane trebaju se pročistiti predtretmanom (mastolov i taložnica) prije ispuštanja u interni sustav sanitarne odvodnje.</i></p> <p><i>Svi potrošači koji ispuštaju otpadne vode kvalitete različite od standarda komunalnih otpadnih voda, dužni su izraditi predtretman otpadnih voda od standarda komunalnih otpadnih voda.</i></p> <p><i>Investitor, odnosno korisnik građevine, dužan je za vrijeme korištenja građevine pridržavati se odredbi propisanih važećom Odlukom o odvodnji za predmetno područje.</i></p> <p>Podatke o postojećim i planiranim instalacijama te rješenju sustava za odvodnju oborinskih voda ishoditi od stručnih službi Općine. Rješenje odvodnje onečišćenih oborinskih voda s radnih, manipulativnih, prometnih, parkirališnih i sličnih površina predvidjeti uz pročišćavanje na propisani način (putem odgovarajućih sustava pročišćavanja oborinskih onečišćenih voda) prije konačne dispozicije.</p> <p>Područje obuhvata nalazi se unutar III. zone sanitarne zaštite izvorišta zadarskih crpilišta te se pri izradi plana trebaju predvidjeti potrebna ograničenja u smislu korištenja prostora i sadržaja sukladno važećem Pravilniku o uvjetima za utvrđivanje zona sanitarne zaštite izvorišta.</p>
Način obrade zahtjeva	Zahtjevi su navedeni u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav, 2.4.2. Otpadne i oborinske vode i 3. Posebne mjere, 3.2.2. Vode i more te u kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.
Podnositelj zahtjeva	Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti HR-10000 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša-Mihanovića 9
Sadržaj zahtjeva	<p>U Zahtjevu se navodi da je potrebno:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Uz točan položaj i kapacitet postojeće, utvrditi i ucrtati trase te način izvođenja (podzemno, nadzemno, mješovito, s jedne ili obje strane kolnika) za buduću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za postavljanje nepokretne zemaljske mreže, sukladno odredbama Pravilnika o tehničkim uvjetima za kabelsku kanalizaciju (NN 139/23), Pravilnika o načinu i uvjetima određivanja zone elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme, zaštitne zone i radijskog koridora te obaveze investitora radova ili građevine (NN 146/24) i Pravilnika o svjetlovodnim distribucijskim mrežama (NN 63/24).

	<ul style="list-style-type: none"> – Odrediti mjesta konekcije na postojeću elektroničku komunikacijsku infrastrukturu/mrežu kao i eventualno potrebno proširenje/rekonstrukciju postojeće elektroničke komunikacijske infrastrukture/mreže vodeći računa da se ne naruši integritet postojeće elektroničke komunikacijske mreže. – Uz postojeću i planiranu trasu elektroničke komunikacijske infrastrukture planom omogućiti postavu eventualno potrebnih građevina (male zgrade, vanjski kabinet-ormarić za smještaj telekomunikacijske opreme) za uvođenje novih tehnologija odnosno operatora ili rekonfiguraciju mreže. – Novu elektroničku komunikacijsku infrastrukturu za pružanje javne komunikacijske usluge putem elektromagnetskih valova, bez korištenja vodova, odrediti ovisno o pokrivenosti područja radijskim signalom svih davatelja usluga i budućim potrebama prostora, planiranjem postave baznih stanica i njihovih antenskih sustava na antenskim prihvata na izgrađenim građevinama i rešetkastim i/ili jednocijevnim stupovima bez detaljnog definiranja (točkastog označavanja) lokacija vodeći računa o mogućnostima pokrivanja tih područja radijskim signalom koji će se emitirati antenskim sustavima smještenim na te antenske prihvate (zgrade i/ili stupove) uz načelo zajedničkog korištenja od strane svih operatora gdje god je moguće. <p>UPU ne smije sadržavati nazive tvrtki (operatora), uređaja i nazivlja kojima bi se moglo narušiti pravo na ravnopravno tržišno natjecanje. Podatke o postojećoj elektroničkoj komunikacijskoj infrastrukturi u zoni obuhvata plana kao i podatke o pokrivenosti područja radijskim signalom operatora pokretnih komunikacija, dobivene od HAKOM-a obavezno je obraditi u Planu.</p>
Način obrade zahtjeva	Zahtjevi su navedeni u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.2. Komunikacijski sustav, 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža te u kartografskom prikazu 2.2. Komunikacijski sustav.
Podnositelj zahtjeva	Hrvatske šume d.o.o. HR-21000 Split, Kralja Zvonimira 35
Sadržaj zahtjeva	<p>U zahtjevu se navodi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Obuhvat UPU-a nalazi se na području gospodarske jedinice „Donji krš“ kojom gospodari Šumarija Benkovac. – UPU zadire u odjele/odsjeke 70a (uređajni razred: zaštitna zemljišta - šibljak), 71a i 77 a (oba uređajni razred: zaštitna zemljišta – garig) unutar gospodarske jedinice „Donji krš“. <p>Prilikom planiranja treba voditi računa kako bi se zahvatima degradacija šuma (osobito visokih šuma) i šumskih zemljišta svela na minimum te u skladu s Ustavom RH i Zakonom o šumama očuvale šume kao dobra od interesa za RH.</p>
Način obrade zahtjeva	Obuhvat plana važećim PPUO definiran je kao građevinsko područje, pa je neminovna transformacija šuma i šumskog zemljišta. U poglavlju 1.3.1. Pravila provedbe zahvata unesene su odredbe kojima se, u mjeri u kojoj je moguće s obzirom na planiranu izgradnju, čuva autohtoni

	krajobraz. U Pravilu provedbe Zelene površine navedeno je: <i>Potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati autohtoni krajobraz što se posebno odnosi na vegetaciju i suhozide. U Pravilu provedbe Stanovanje navedeno je sljedeće: Prostor između građevinskog pravca i regulacijske linije mora se urediti kao ukrasni vrt, koristeći prvenstveno autohtoni biljni fond. Na građevnoj čestici potrebno je maksimalno sačuvati postojeće drveće. Ako nije moguće izbjeći uklanjanje određenog broja stabala, potrebno je posaditi odgovarajući broj na slobodnim dijelovima parcele.; Prirodni teren je najmanje 40% površine građevne čestice.</i>
Podnositelj zahtjeva	Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Split, Služba civilne zaštite Zadar HR-23000 Zadar, Murvička ulica 9
Sadržaj zahtjeva	U Zahtjevu se navode važeći zakoni i pravilnici koji reguliraju područje smanjenja rizika, prijetnji i opasnosti za život i zdravlje ljudi i životinja, materijalna i kulturna dobra i okoliš u slučaju prirodnih i tehničko-tehnoloških katastrofa i velikih nesreća.
Način obrade zahtjeva	Relevantni zahtjevi navedeni su u poglavlju 1.4. Ostale odredbe.
Podnositelj zahtjeva	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 20
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se navodi da je Ministarstvu potrebno dostaviti podatke: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kartografske prikaze u čitljivom mjerilu – novog (prijedloga) građevinskog područja u odnosu na postojeće građevinsko područje s dopunama tabelarnog prikaza tumačenja razlikovnih površina (smanjenje i povećanje) i namjenama. 2. Podatke u tabličnom prikazu – za ona građevinska područja na kojima se planira prenamjena tog zemljišta, smanjenje koeficijenata iskoristivosti (kis) i koeficijenata izgrađenosti (kig).
Način obrade zahtjeva	Nema promjene kis-a i kig-a jer nisu bili ni određeni. Nema ni smanjenja ni povećanja građevinskog područja jer se radi o UPU-u, a građevinska područja se definiraju PPUO-om.
Podnositelj zahtjeva	Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru HR-23000 Zadar, Ilije Smiljanića 3
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se navodi da ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, na kopnu, u vodi ili moru naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu istog dana ili sljedećeg radnog dana obavijestiti Ministarstvo kulture i medija.
Način obrade zahtjeva	Zahtjev je naveden u tekstualnom dijelu u poglavlju 3.1. Posebne vrijednosti, 3.1.2. Kulturna baština.
Podnositelj zahtjeva	Vodovod i odvodnja d.o.o. HR-22000 Šibenik, Kralja Zvonimira 50
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se u vezi vodoopskrbe navodi:

	<ul style="list-style-type: none">– Danas Općina Stankovci kao i samo naselje Banjevci tj. Građevinsko područje naselja danas se u cijelosti, vodom opskrbljuje iz sustava vodoopskrbe Šibensko-kninske županije zapremine 2000 m³ s kotom gornje i donje vode 214,65/210,65 m.n.m.– Prema Uredbi Vlade RH o uslužnim područjima iz 2003. godine (NN 70/2023), područje Općine Stankovci pripada uslužnom području 32 vodnih usluga, Šibensko-kninskoj županiji s pripadajućim granicama.– U GIS-u se dostavlja stanje vodoopskrbne mreže.– UPU-om zone potrebno je planirati razvoj vodoopskrbne mreže unutar obuhvata zone kao i glavni dovod u koridorima javnih prometnica sukladno potrebama za vodom.– Potrebni koridor osigurati položajno (širinom) i visinski u tekstualno i grafičkom dijelu Plana, sve prema planu prometnica i njenim profilima, unutar kojeg ne smije biti drugih infrastrukturnih instalacije.– Planirati po mogućnosti prstenastu vodoopskrbnu mrežu unutar cijele zone obuhvata koja će se spojiti na postojeću/projektiranu/rekonstruiranu vodoopskrbnu mrežu kako bi se omogućio razvoj vodoopskrbne mreže.– Trase budućih cjevovoda treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta, iste tlocrtno i visinski uskladiti s drugim komunalnim instalacijama sve prema posebnim uvjetima vlasnika tih instalacija kao i posebnim uvjetima građenja pri ishodu akata o pravu građenja.– Planiranje novih vodoopskrbnih građevina na prostoru građevinske zone treba se izvoditi u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, Zakona o gradnji, Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke Općine Stankovci o priključenju na komunalne vodne građevine za opskrbu pitkom vodom (koju treba revidirati), Općim tehničko-tehnološkim uvjetima priključenja i dugim propisima koji reguliraju izgradnju javnih hidrotehničkih građevina.– Nije dopušteno zalijevanje zelenih površina/navodnjavanje vodom iz vodoopskrbnog sustava, već je u tu svrhu potrebno izgraditi spremnike vode unutar same parcele.– U obuhvatu nije dozvoljeno rješavanje vodoopskrbe za sanitarne potrebe na drugi način od rješenja priključivanja putem uličnih vodoopskrbnih mreža sustava vodoopskrbe Šibensko-kninske županije.– Potrebno je graditi vodoopskrbne mreže unutar zone prema jednogodišnjim i višegodišnjim planovima gradnje vodoopskrbnih građevina, po mogućnosti projektirati i izvoditi izgradnju vodoopskrbnih građevina u jedinstvenim projektima s drugim infrastrukturnim sustavima koji će biti preduvjet priključenja budućih korisnika na sustav.– Način i mjesto izvedbe vodovodnog priključka, veličinu okna, vrstu materijala, ventile, određuje distributer, vodeći računa o interesima potrošača i tehničkim mogućnostima, koji će biti definirani kroz posebne uvjete i potvrdu glavnog projekta pri
--	---

	<p>ishođenju akta o pravu građenja budućeg korisnika, kao i kroz Opće tehničko-tehnološke uvjete priključenja koji reguliraju izgradnju javnih hidrotehničkih građevina.</p> <p>U zahtjevu se u vezi odvodnje otpadnih voda navodi:</p> <ul style="list-style-type: none">– Na području Općine Stankovci danas nema izgrađenog jedinstvenog sustava odvodnje otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških). Rješenja su individualna, pretežito bez sustavnog održavanja, nadzora i kontrole pri izgradnji i korištenju istih.– U sklopu izrade Izmjena i dopuna Prostornog plana Zadarske županije iz prosinca 2006. godine, Izmjena Prostornog plana Općine Stankovci iz 2009. godine i zadnjih Izmjena i dopuna Prostornog plana Općine Stankovci u izradi od 2024. godine, navode se rješenja odvodnje otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) kroz izgradnju kanalizacijske mreže naselja s izgrađenim adekvatnim uređajem za pročišćavanje otpadnih voda. Na taj način planirano je rješenje odvodnje otpadnih voda naselja Banjevci, s kojim je Vodovod i odvodnja Šibenik suglasan. Potrebno je prići razradi istog uvažavajući izrađeni dokument - Studiju zaštite voda na području Zadarske županije, u čijem je sastavu Općina Stankovci.– Planirati razdjelni sustav tj. međusobno razdvojen sustav za eventualni budući sustav odvodnje otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) unutar zone.– Planirati unutar zone odvodnju otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) isključivo unutar javno-prometnih površina.– Planiranje novih građevina za odvodnju otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) na prostoru UPU zone, treba se izvoditi u skladu s odredbama Zakona o prostornom uređenju, Zakona o gradnji, Zakona o vodama, Zakona o komunalnom gospodarstvu, Odluke Općine Stankovci o priključenju na komunalne vodne građevine (koju treba revidirati), Općim tehničko-tehnološkim uvjetima priključenja i drugim propisima koji će regulirati izgradnju javnih hidrotehničkih građevina.– Planirati po mogućnosti gravitacijske kolektore.– Trase budućih kolektora, uređaja i opreme za odvodnju otpadnih voda treba odrediti na temelju lokacijskih uvjeta, iste tlocrtno i visinski uskladiti s drugim komunalnim instalacijama, sve prema posebnim uvjetima vlasnika istih.– Planirati, projektirati i graditi kolektore, uređaje i opremu za odvodnju otpadnih voda unutar UPU zone po mogućnosti u jedinstvenim projektima s drugim infrastrukturnim sustavima koji će biti preduvjet priključenja budućih korisnika na sustav.– Također, isti se mogu izvoditi etapno u planiranim fazama, kao i prema jednogodišnjim i višegodišnjim planovima gradnje.– Način i mjesto izvedbe kanalizacijskog priključka, veličinu okna, vrstu materijala, određuje distributer vodeći računa o interesima potrošača i tehničkim mogućnostima koji će biti definirani kroz posebne uvjete i potvrdu glavnog projekta pri ishođenju akta o pravu građenja budućeg korisnika, kao i kroz Opće tehničko-
--	---

	<p>tehnološke uvjete priključenja koji reguliraju izgradnju javnih hidrotehničkih građevina.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Odvodnju oborinskih voda (krovne, parkirališne površine) s privatnih parcela nije dopušteno priključivati na budući sustav javne odvodnje fekalnih otpadnih voda. – Odvodnju otpadnih oborinskih voda s javnih površina (parking prostora i sl.) nije dozvoljeno priključivati na javni sustav odvodnje fekalne/sanitarne kanalizacije. – Otpadne vode (sanitarne i tehnološke) koje će se u budućnosti upuštati u sustav trebaju biti dovedene na nivo gradskih komunalnih voda, tj. u sustav javne odvodnje ne smiju se ispuštati otpadne tvari kojima se narušava projektirani hidraulički režim toka vode u cjevovodima, stabilnost građevina, rad strojeva na kanalizacijskim crpkama, tehnički nadzor i održavanje ili povećanje troškova u pogonu. – Korisnici budućeg sustava odvodnje sanitarnih/tehnoloških otpadnih voda dužni su otpadne vode koje se ispuštaju u sustav svesti na kvalitetu vode utvrđenu prema važećim propisima, vodopravnim uvjetima i aktima komunalne tvrtke, a koji neće ugroziti pravilan rad – tehnološki postupak uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. – Zatražiti / uskladiti planirane projekte odvodnje otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) kako bi ovim Planom bile omogućene smjernice za razvoj / projektiranje i izgradnja novih u zoni – Cjelokupan sustav javne odvodnje otpadnih voda (sanitarnih i tehnoloških) treba biti projektiran i izgrađen vodonepropusno.
Način obrade zahtjeva	<p>Zahtjevi su navedeni u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav, 2.4.1. Vodoopskrba i drugo korištenje voda i 2.4.2. Otpadne i oborinske vode te na kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.</p>

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

Za potrebe izrade Plana koristit će se raspoloživa dokumentacija koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela određena posebnim propisima.

Za izradu Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Banjevci „Donji Kraj“ neće se izrađivati nikakve posebne sektorske strategije, planovi, studije ili drugi dokumenti.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

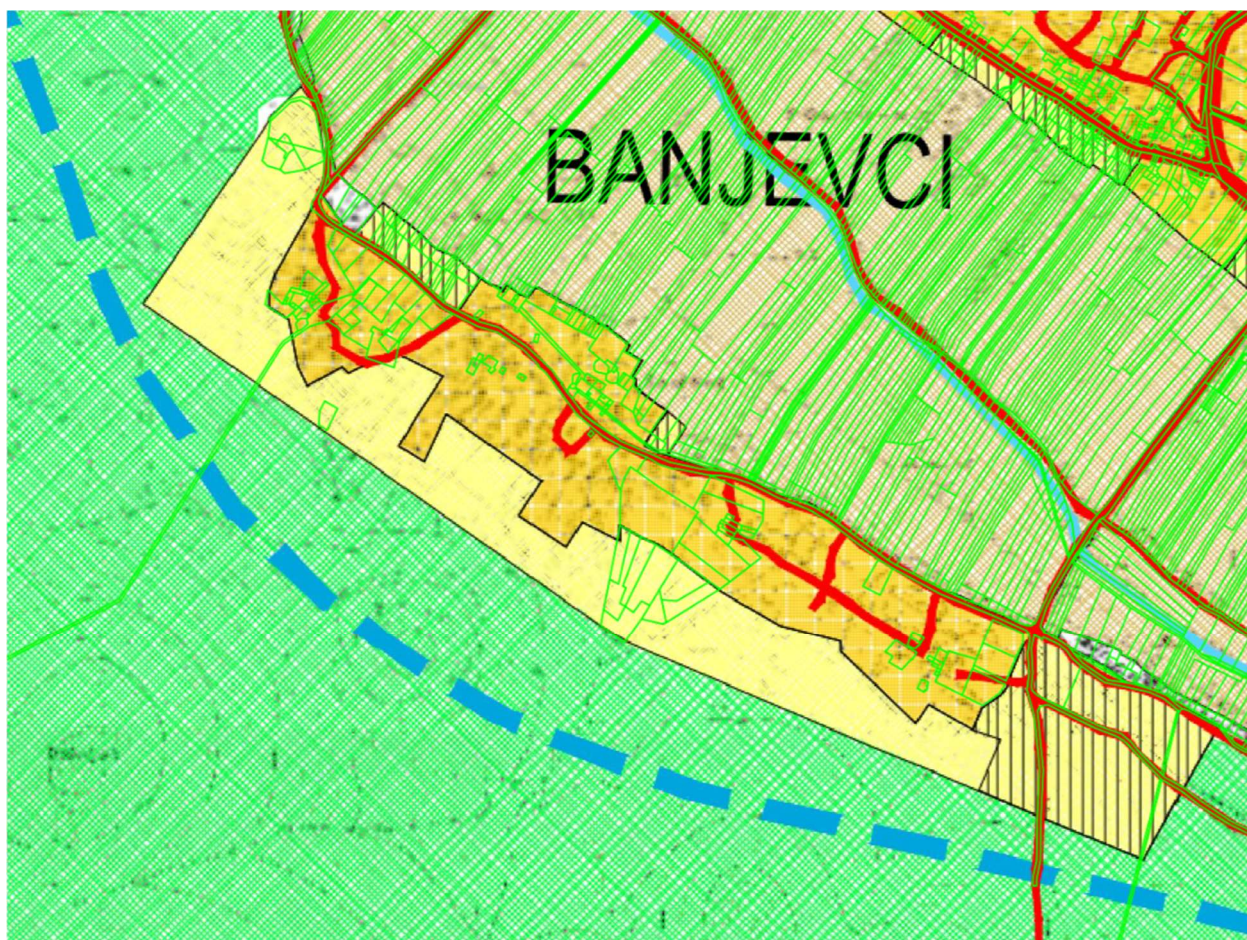
- istaknutim razlozima za izradu Plana određeni su ujedno ciljevi i programska polazišta, a sve kako bi se omogućilo privođenje prostora unutar obuhvata planiranoj namjeni te osigurala učinkovita provedba Plana;
- budući će se izrada i donošenje Plana provoditi putem digitalnog infrastrukturnog servisa za unapređenje pružanja elektroničkih javnih usluga, isto će smanjiti opterećenja građanima, poslovnim subjektima i investitorima te ubrzati izdavanje akata za gradnju i realizacija investicija na svim razinama upravljanja.

3. Obrazloženje planskih rješenja

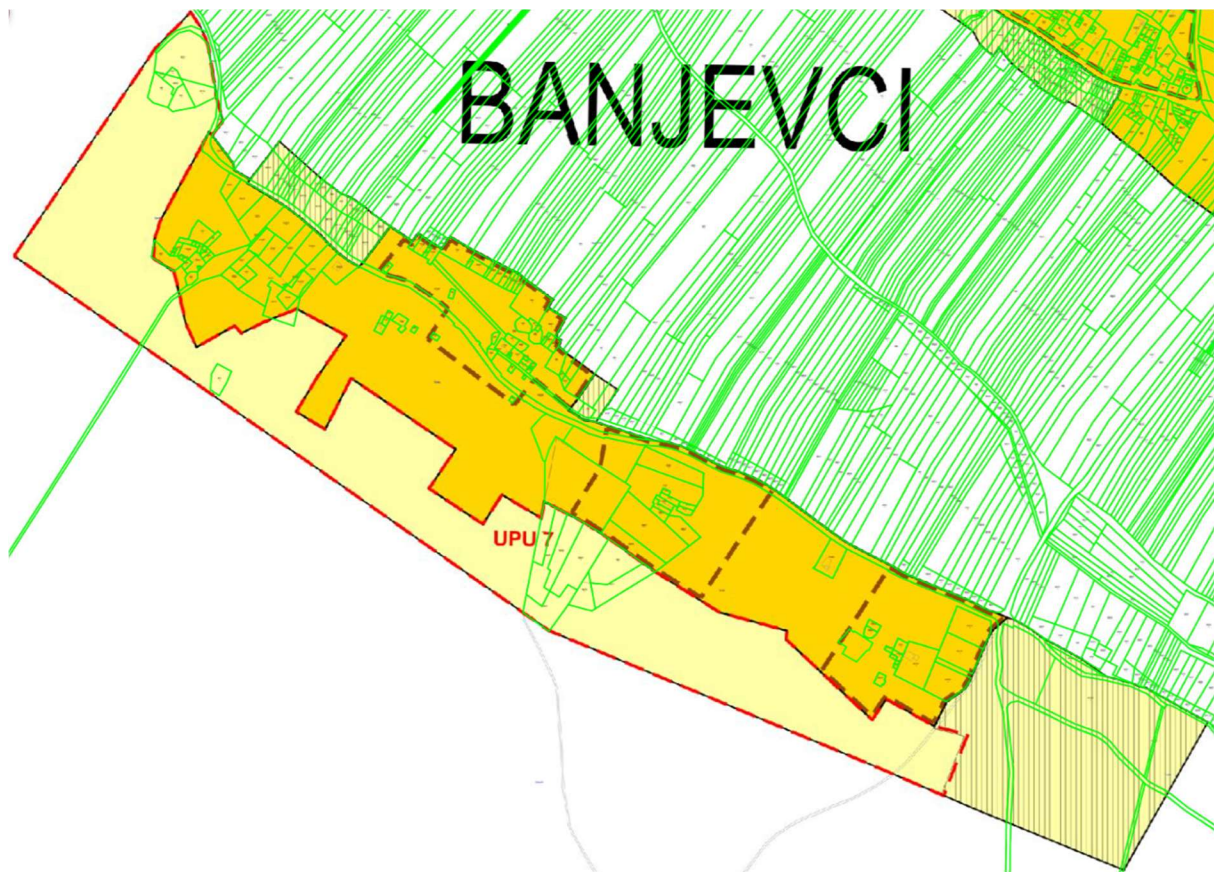
3.1. Prostorni plan uređenja Općine

Prostorni plan uređenja Općine Stankovci (Službeni glasnik Općine Stankovci broj 1/03, 2/09, 20/25 i 22/25 - pročišćeni tekst) u čl. 126a. određuje izradu UPU (7) Donji Kraj.

Područje unutar obuhvata Plana je neizgrađeno i komunalno neopremljeno te se neposredno naslanja na izgrađeni dio građevinskog područja naselja, sa svoje sjeveroistočne strane.



Obuhvat UPU-a Donji Kraj u PPUO-u na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, Prostorni plan uređenja Općine Stankovci



Obuhvat UPU-a Donji Kraj u PPUO-u na kartografskom prikazu 4.4. Građevinska područja naselja, Banjevci, Prostorni plan uređenja Općine Stankovci

Prema čl. 47. PPUO-a, osim općih uvjeta koji se moraju primijeniti kod izrade UPU-a, potrebno je 20% zahvata obvezno predvidjeti za prometnu, komunalnu infrastrukturu i javne prostore (zelene površine, parkirališta, igrališta, sportski tereni).

3.2. Konceptija

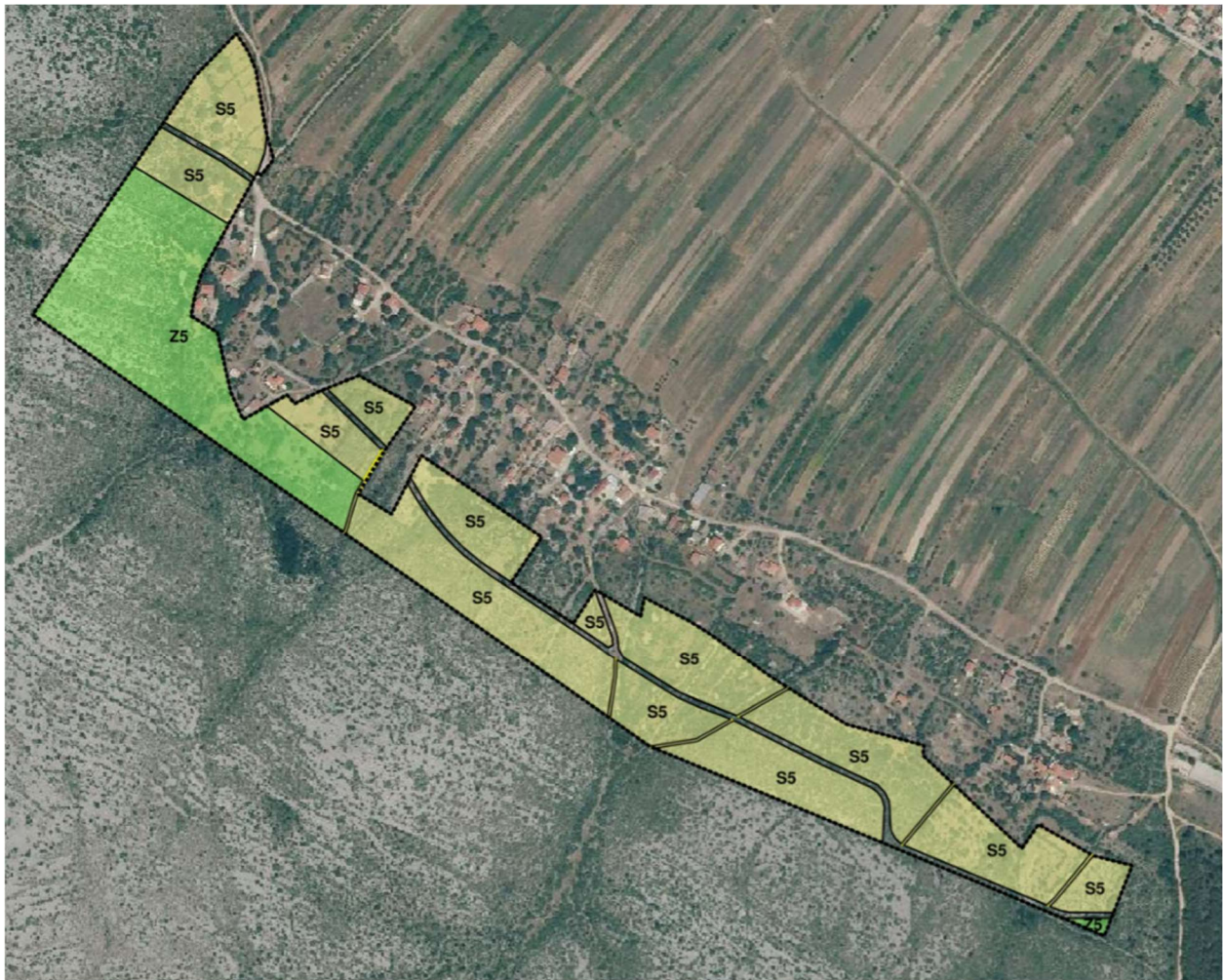
Konceptija stručnog rješenja Urbanističkog plana uređenja dijela naselja Banjevci „Donji Kraj“ temelji se na:

- uvažavanju u najvećoj mogućoj mjeri postojeće strukture i načina korištenja prostora izgrađenog dijela naselja Donji kraj
- afirmaciji postojećih pješačkih putova koji povezuju naselje s Vranskim jezerom.

Zbog konfiguracije terena kolni promet unutar obuhvata planira se uzdužnom prometnicom koja se spaja na izgrađenu nerazvrstanu prometnicu istočno od obuhvata. Također planirana su dva spoja kolnih prometnica unutar obuhvata na postojeće prometnice u izgrađenom dijelu naselja.

Veze sa sjevernim postojećim dijelom naselja su pješačke i u najvećoj mjeri poštuju postojeće pješačke putove koji se nastavljaju izvan građevinskog područja i sve vode do Kamenjaka odnosno Vranskog jezera.

Na jugozapadnom dijelu obuhvata, gdje je konfiguracija terena najstrmija, planirana je zaštitna zelena površina.



3.3. Namjena površina

Planom su predviđene sljedeće namjene prostora:

<p>Stambena namjena – poljoprivredna domaćinstva (S5)</p>	<p><i>Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene.</i></p> <p><i>Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) 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.) i pomoćnih poljoprivrednih građevina (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme, zgrade za uzgoj životinja, pčelinjaci i sl.).</i></p>
--	---

	<p><i>Na površinama stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>parkovi/perivoji, dječja igrališta,</i> - <i>zaštitne zelene površine,</i> - <i>građevine javne i društvene namjene,</i> - <i>površine i građevine sportsko-rekreacijske namjene,</i> - <i>građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama,</i> - <i>prometne površine (kolne, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),</i> - <i>manje infrastrukturne građevine.</i> <p><i>Za sljedeće prateće namjene koje se mogu graditi unutar površine stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) ukupna površina istih ne može prelaziti 1/3 predmetne površine stambene namjene:</i></p> <p><i>građevine poslovne namjene: uredske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i ostale poslovne namjene čiji sadržaji, razinom buke i emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne smetaju okolini i ne umanjuju uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnim i susjednim građevnim česticama.</i></p> <p><i>Na građevnoj čestici stambene namjene - poljoprivredna domaćinstva (S5) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.</i></p> <p><i>(Pravilnik o prostornim planovima)</i></p>
<p>Zaštitna zelena površina (Z5)</p>	<p><i>Zaštitne zelene površine (Z5) namijenjene su za potrebe zaštite okoliša, zaštite reljefa, nestabilnih padina, erozije, voda i potočnih dolina i slično, a obuhvaćaju i površine koji čine zelenu infrastrukturu, zaštitne zelene površine uz infrastrukturne građevine i ostale kultivirane zelene površine.</i></p> <p><i>Na zaštitnim zelenim površinama (Z5) je dozvoljeno postavljanje, uređenje i gradnja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>svih građevina i instalacija koji služe za zaštitu,</i> - <i>staza i urbane opreme,</i> - <i>vodenih površina,</i> - <i>manjih infrastrukturnih građevina.</i> <p><i>(Pravilnik o prostornim planovima)</i></p>
<p>Prometna površina</p>	<p><i>Prometna površina je namijenjena za gradnju i uređenje cesta ili ulica. U sklopu prometnih površina uređuju se i grade:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>pješačke površine,</i> - <i>biciklističke površine,</i> - <i>javna parkirališta,</i> - <i>tramvajske i željezničke pruge,</i> - <i>tramvajska, željeznička i autobusna stajališta,</i> - <i>zaštitne zelene površine.</i>

	<p><i>Na prometnim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.</i> (Pravilnik o prostornim planovima)</p>
Pješačka površina	<p><i>Pješačka površina namijenjena je kretanju, boravku i okupljanju ljudi kao što su pješačke ulice, pločnici, trgovi, šetnice.</i> <i>Na pješačkim površinama dozvoljeno je postavljanje, uređenje i gradnja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>urbane opreme,</i> - <i>zelenih površina,</i> - <i>vodenih površina,</i> - <i>nadstrešnica,</i> - <i>skulptura i umjetničkih instalacija,</i> - <i>montažnih građevina (kiosci, pozornice, tribine).</i> <p><i>Na pješačkim površinama mogu se izvoditi i oni zahvati koji zahtijevaju smještaj u tom prostoru.</i> (Pravilnik o prostornim planovima)</p>

3.4. Pravila provedbe

Definirana su sljedeća pravila provedbe zahvata:

- Stanovanje
- Zelene površine
- Ulice i staze.

3.5. Cestovni promet

U obuhvatu se planiraju sljedeće prometnice:

- Ulice širine 6,0 m
- Pješačke staze širine 3,0 m.

Planirane su sljedeće nove ulice zemljišnog pojasa širine 6,0 m:

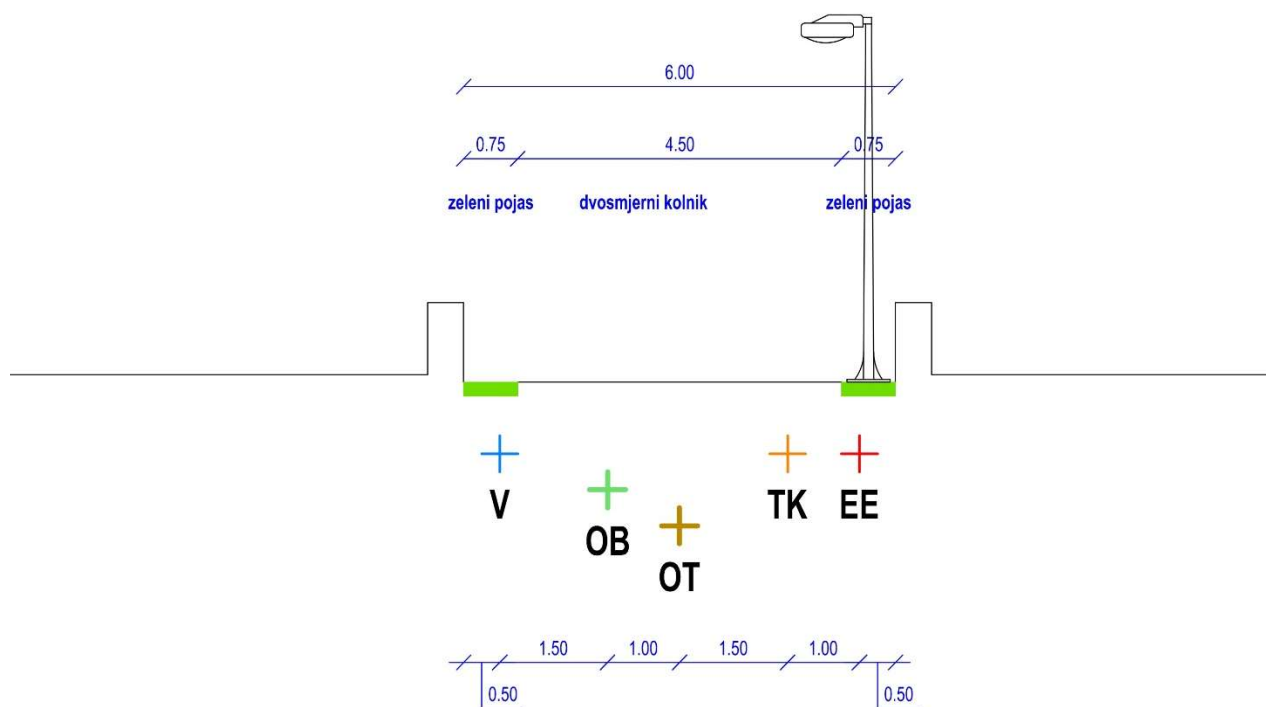
- Ulica 1
- Ulica 2
- Ulica 3.

Poprečni profil ulica, zemljišnog pojasa širine 6,0 m, sastoji se od sljedećeg:

- zeleni pojas širine 0,75 m
- dvosmjerni kolnik širine 4,50 m
- zeleni pojas širine 0,75 m.

Planirane su sljedeće nove pješačke staze širine 3,0 m:

- Staza 1
- Staza 2
- Staza 3
- Staza 4
- Staza 5.



Poprečni profil ulice s prikazom pozicija ostale infrastrukture

3.6. Komunikacijski sustav

Elektronička komunikacijska mreža

Nema podataka o izgrađenoj elektroničkoj komunikacijskoj mreži.

Elektronička komunikacijska mreža planirana je u zelenom pojasu uz rub kolnika na sjeveroistočnom dijelu Ulice 1 i Ulice 3.



Planirana elektronička komunikacijska mreža

3.7. Energetski sustav

Elektroenergetska mreža

Nema podataka o izgrađenoj elektroenergetskoj mreži.

Elektroenergetska mreža planirana je u zelenom pojasu sjeveroistočnog dijela Ulice 1 i Ulice 3.



Planirana elektroenergetska mreža

3.8. Vodnogospodarski sustav

Vodovodna mreža

Nema podataka o izgrađenoj vodovodnoj mreži.

Vodoopskrbna mreža planirana je u zelenom pojasu jugozapadnog dijela Ulice 1, Ulice 3 i uz sjeverozapadni rub Staze 3.



Planirana vodoopskrbna mreža

Odvodnja otpadnih voda

Nema podataka o izgrađenoj mreži.

Mreža odvodnje otpadnih voda planirana je u kolniku Ulice 1, Ulice 2 i Ulice 3 i uz sjeverozapadni rub Staze 3.

Odvodnja oborinskih voda

Nema podataka o izgrađenoj mreži.

Mreža odvodnje oborinskih voda planirana je u kolniku Ulice 1, Ulice 2 i Ulice 3 i uz sjeverozapadni rub Staze 3.



Planirana odvodnja otpadnih i oborinskih voda

3.8. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina prema namjeni

Iskaz površina prema namjeni po zonama

primarna namjena			m ²	m ²
kodovi teme	oznake teme	nazivi teme		
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	11,237	1.12
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	17,925	1.79
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	8,833	0.88
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	3,226	0.32
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	5,845	0.58
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	5,573	0.56
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	11,004	1.10
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	11,392	1.14
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	4,638	0.46
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	3,162	0.32
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	10,694	1.07
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	1,145	0.11
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	7,367	0.74
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	464	0.05
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	41,345	4.13
KN-1-1-5950		Prometna površina	7,455	0.75
KN-1-1-5952		Pješačka površina	1,383	0.14
OBUHVAT UKUPNO			152,688	15.27

Iskaz površina prema namjeni ukupno

primarna namjena			m ²	m ²	%
kodovi teme	oznake teme	nazivi teme			
KN-1-1-5005	S5	Stambena namjena - poljoprivredna domaćinstva	102,041	10.20	66.83
KN-1-1-5705	Z5	Zaštitna zelena površina	41,809	4.18	27.38
KN-1-1-5950		Prometna površina	7,455	0.75	4.88
KN-1-1-5952		Pješačka površina	1,383	0.14	0.91
OBUHVAT UKUPNO			152,688	15.27	