



# geoprojekt

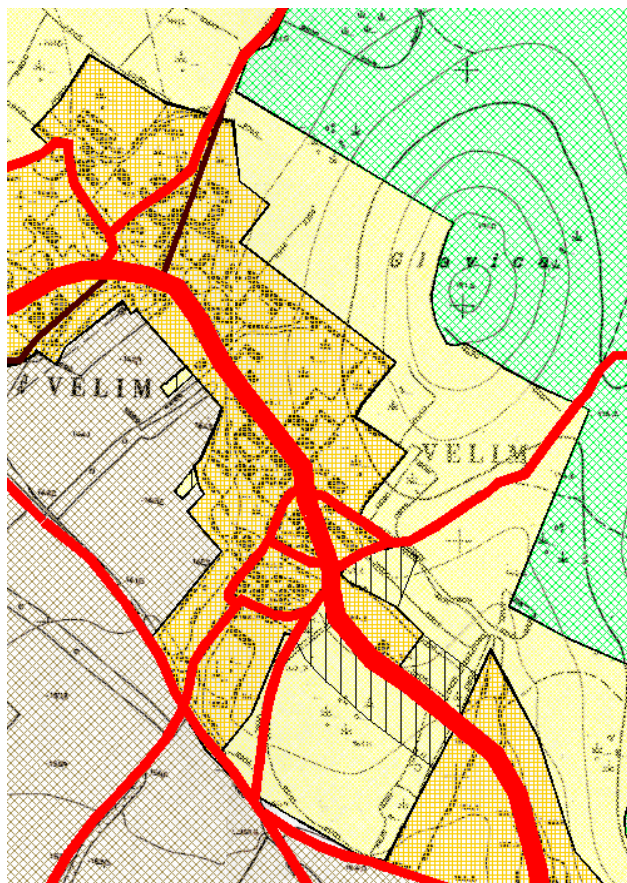
Dioničko društvo za geodetske poslove, građevinsko projektiranje i nadzor  
Sukošinska 43, 21000 Split, Hrvatska

Centrala: 021 277-110  
FAX: 021 277-144  
OIB: 25623466485  
E-mail: [geoprojekt@geoprojekt.hr](mailto:geoprojekt@geoprojekt.hr)  
Web: [www.geoprojekt.hr](http://www.geoprojekt.hr)  
BIC: HPBZHR2X  
IBAN 1: HR7425030071148000183  
IBAN 2: HR5323900011100329960

**ZADARSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA STANKOVCI**

## **URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA NASELJA VELIM**

### **SAŽETAK ZA JAVNOST**



**Naziv plana:**

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
naselja Velim**

**Nositelj izrade:**

**OPĆINA STANKOVCI  
Jedinstveni upravni odjel**

**pročelnica: Anita Perica, mag.oec.**

**Stručni izrađivač:**

**Geoprojekt d.d. Split**

**Odgovorna osoba u pravnoj osobi:**

**Mirko Smiljanić, univ.spec.oec.**

**Odgovorna voditeljica plana:**

**Ivana Bojić, dipl. ing. arh.**

**Stručni tim:**

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

## UVOD

Obveza izrade Urbanističkog plana uređenja naselja Velim (u daljnjem tekstu ili UPU ili Plan) definirana je Prostornim planom uređenja Općine Stankovci ("Službeni glasnik Općine Stankovci" broj 1/03, 2/09, 20/25); prostor u obuhvatu UPU-a je definiran većim dijelom kao neizgrađeno neuređeno građevinsko područje naselja, a manjim dijelom kao neizgrađeno uređeno građevinsko područje naselja, za koje cjelovito područje 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 naselja Velim ("Službeni glasnik Općine Stankovci" broj 4/25) kojom su, između ostalog definirana i programska polazišta, razlozi i ciljevi izrade Plana. Odluku o izradi usvojilo je Općinsko vijeće Općine Stankovci na svojoj 30. sjednici održanoj 20. veljače 2025. godine.

Plan obuhvaća neizgrađeno i većim dijelom komunalno neopremljeno područje a prikazan je u ISPU sustavu ePlanovi – Geometrija plana; neposredno s južne i zapadne strane obuhvata graniči s izgrađenim dijelom dijela građevinskog područja naselja Velim.

Površina obuhvata UPU-a određena je Prostornim planom uređenja Općine Stankovci i Odlukom o izradi, a iznosi 10,96 hektara.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a izrađuje se u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima (Narodne novine broj 152/23) te sukladno ostalim propisima referentnim za planska rješenja zahvata u obuhvatu istog.

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“; 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.

## OBVEZE PLANOVA ŠIRIH PODRUČJA

Općini Stankovci u sastavu Zadarske županije pripadaju naselja Banjevci, Bila Vlaka, Budak, Crljenik, Mropolča, Stankovci i Velim.

Ovaj Plan obuhvaća dio naselja Velim koje prema zadnjem popisu (2021) ima 125 stanovnika; naselje se longitudinalno formiralo pretežito sa sjeveroistočne strane lokalne javne ceste LC 63146 (Crljenik- Velim, prema Odluci o razvrstavanju javnih cesta NN 118/25) Obuhvat ovog Plana je neizgrađeni rubni sjevernoistočni dio građevinskog područja podno brežuljka na čijem vrhu je gradina Glavica na visini od 196 mnm, a na istočnoj strani

brežuljak s gradinom Palikovača na 195 mnm; područje karakterizira organizacija prostora i tipologija gradnje specifična za naselja u kojima se stanovništvo pretežito bavi poljoprivredom i stočarstvom te povezanim gospodarskim djelatnostima. Područje obuhvata je krš obrastao degradiranom makijom, a na dijelu su kao ekstenzija poljoprivrednih površina u kontaktnoj zoni obrađene i zasađene površine, vidljive na zračnim snimcima. Obuhvat je dostupan preko putova na kontaktnom području izgrađenog dijela naselja, uglavnom neuvjetne širine kolnika i bez nogostupa.

Prostor obuhvata je padina do najniže kote 154 mnm na jugoistočnom dijelu, 174 mnm na sjeveroistočnom, 190 mnm na središnjem sjevernom dijelu, te 161 mnm na sjeverozapadnom dijelu. Unutar obuhvata nema izgrađenih građevina. Prostor je u potpunosti prometno i komunalno neopremljen. Unutar njegovog obuhvata prolazi dionica lokalne ceste LC 63146 na koju je moguće planirati spoj nerazvrstanih cesta za površine sa sjeveroistočnog i jugozapadnog dijela te dionice lokalne ceste.

Veći dio Plana obuhvaća:

- dio kč 1366/1 KO Velim (ukupna površina te čestice je 3.523.888 m<sup>2</sup>), na kojoj je u posjedovnom listu upisano vlasništvo RH 1/1
- dio kč 1366/40 KO Velim (ukupna površina te čestice je 45.451 m<sup>2</sup>), upisano vlasništvo RH 1/1
- mali dio kč 1478 koji je izvedeno igralište (veći dio je izvan obuhvata Plana) i upisana je u posjedovnom listu Općina Stankovci, opće dobro u javnoj uporabi
- u obuhvat Plana su uključeni i dijelovi kč 1366/27 i kč 1366/30 koje su prema uvidu u zemljišne knjige upisane na privatne osobe.

Plan sukladno Zakonu o prostornom uređenju mora biti usklađen s prostornim planom više razine- Prostornim planom Zadarske županije i planom šireg područja- Prostornim planom uređenja Općine Stankovci.

Prostorni plan Zadarske županije utvrđuje elemente prostornog razvoja županijskog značaja te daje smjernice za planiranje na lokalnim razinama. Općina Stankovci, u sklopu koje se nalazi naselje Velim i obuhvat UPU-a je u recentnom razdoblju (2025 godine) mijenjala svoj PPUO pa je za pretpostaviti da je u tom postupku isti usklađen s PPŽ-om.

Prema PPUO Stankovci, obuhvat Plana je područje za koje se propisuje: „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 Velim.

## **ZAHTEJEVI 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 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 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 dio Plana obuhvaća prapovijesnu gradinu Glavica, pa se traži odmicanje obuhvata UPU-a 100 m od bedeme i zidova gradine, tj zabranu bilo kakve gradnje u tom dijelu područja; traži se obveza traženje smjernica od Konzervatorskog odjela u Zadru i provedbe terenskih pregleda za cijeli obuhvat UPU-a prije bilo kakvih zahvata, a poradi

mogućnosti pronalaska prapovijesnih gomila, objekata, groblja i sl.; na temelju rezultata arheološkog pregleda propisat će se smjernice za buduće zahvate.

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 naselja Velim, 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.

## **CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA**

Urbanistički plan uređenja naselja Velim ima za cilj definirati planska rješenja za dio neizgrađenog i većim dijelom neuređenog građevinskog područja tog naselja 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 koji će biti eksponiran u vizurama na okolne vrhove s prehistorijskim gradinama koje formiraju upečatljivu sliku šireg područja, radi čega je nužno osigurati zelenu negradivu površinu – „buffer“ zonu.

Osim prostora namijenjenih primarno stanovanju nužno je planirati optimalnu razinu prometne i infrastrukturne opremljenosti.

## **OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA**

UPU-om se određuju detaljnija prostorno planska rješenja za primarnu namjenu prostora određenu PPUO-om („mješovita – pretežito stambena“) i definiraju rješenja za sadržaje i površine u funkciji osnovne namjene.

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

- Stambena namjena (S3)
- Stambena namjena (S4)
- 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)

1. Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene.
2. 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.)
3. 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.
4. Na površinama stambene namjene (S3) ne planira se kao prateća namjena na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi građevine i sadržaje drugih namjena.
5. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.
6. Na jugozapadnom dijelu kč 1478 KO Velim izvedena je rekreacijska površina - igralište, a granicama Plana je obuhvaćen taj manji dio površine igrališta; pri izdavanju akata za gradnju za građevne čestice stambene namjene se može isključiti ovaj dio kč 1478 tako da ta kč ostane cjelovita s preostalim dijelom kč koji je sastavni dio kontaktnog izgrađenog građevinskog područja naselja.
7. Sjeveroistočni dio kč 1388/3 (zemljište u privatnom vlasništvu) se namjenjuje za S3, međutim je prema kartografskim prikazima Plana, a sukladno uvjetima Konzervatorskog odjela predstavlja negradivi dio jer se nalazi unutar zone 100 m od gradine; dakle taj dio može činiti dio obuhvata građevne čestice ali se na istom ne smije graditi nego se taj dio treba tretirati kao zelena površina unutar građevne čestice S3 namjene.

### Stambena namjena (S4)

1. Na površinama stambene namjene S4, dozvoljena je gradnja građevina stambene, stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene (osim građevina za uzgoj životinja).
2. Na građevnoj čestici stambene namjene S4 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 bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, glijivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja,
3. Uz dopuštenu stambenu namjenu, moguće je u dijelu građevine uređivati i graditi sadržaje poslovne namjene (uslužne, ugostiteljske, trgovačke, uredske i druge poslovne namjene) pod uvjetom da razinom buke ili emisijom u okoliš sukladno posebnim propisima, ne utječu negativno i ne umanjuju uvjete stanovanja na odnosnim i susjednim građevnim česticama.
4. Na građevnoj čestici stambene namjene (S3) dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga.

### 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 na sjeveroistočnom rubnom dijelu Plana, odnosno na južnim i zapadnim padinama ispod brežuljka s prapovijesnom gradinom Glavica. Oblik i površina ove zelene površine su proizišli iz uvjeta nadležnog Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture u Zadru, prema kojem se u radijusu širine min 100 metara od bedema i zidova gradine ne smije planirati gradnja, pa je u cilju u cilju zaštite vizura na pojedinačni arheološki lokalitet - gradinu Glavica (izvan obuhvata UPU), ali i osiguranja minimalne površine javnih i zelenih površina u obuhvatu određena ova zelena površina.

Unutar ove namjene je uz prethodno ishodaenje uvjeta i smjernica od Konzervatorskog odjela moguće (pod pretpostavkom da je takav zahvat prihvatljiv) 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. Zidove i podzide izvesti od neobrađenog kamena vrste i načina obrade prema lokalnoj tradiciji izvedbe međa. Pješačku stazu izvesti polaganjem kamenih ili druge vrste ploča na tlo s šljunčanom ili zemljanom podlogom uz minimalnu upotrebu betona.

Preporuča se ozelenjivanje područja autohtonim niskim raslinjem (kadulja, ružmarin, vrisak, lavanda i slično).

### Prometne površine

Unutar obuhvata Plana prolazi manja dionica lokalne ceste LC 63146 Crljenik- Velim na koju se planira priključene obuhvata Plana i organizacija prometnih površina unutar istog; paralelno s ovom lokalnom cestom sa sjeveroistočne strane je položena dionica izvedene prometnice nerazvrstane ceste koja se uklapa u prometni sustav područja uz odgovarajuću prilagodbu poprečnog profila; na sjeverozapadnom dijelu obuhvat graniči s izvedenom prometnicom s koje se također planira priključenje dijela područja Plana; prometnice se definiraju s poprečnim profilom: od 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; osim prethodno navedenog profila prometnica u obuhvatu, planiraju se i prometnice bez nogostupa manje dužine (tkz „slijepe“), poprečnog profila 2x2,75 m.

### ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

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

<b>3.1. Iskaz površina i prostornih pokazatelja kod prostorne teme</b>	Osnovna namjena prostora	površina [ha]
KN-1-1-5003	Stambena namjena - S3	6,42
KN-1-1-5004	Stambena namjena - S4	1,61
KN-1-1-5705	Zaštitna zelena površina	1,99
KN-1-1-5950	Prometna površina	0,93
<b>UKUPNA POVRŠINA OBUHVATA</b>		<b>10,95</b>