

# BLOCK PROJEKT

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

## STAMBENE ZONE "MURVICA - SREDIŠNJI DIO I"

OPĆINA POLIČNIK

### SAŽETAK ZA JAVNOST

prijedlog plana  
ožujak 2026.

Nositelj izrade : Općina Poličnik

Izrađivač: BLOCK-PROJEKT d.o.o., Zadar

Direktor : Željko Predovan dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj: Željko Predovan dipl.ing.arh.

BLOCK PROJEKT  
Put Murvice 12D 23000 Zadar  
d.o.o.



# I. OBRAZLOŽENJE PLANA

## 1 POLAZIŠTA

### 1.1. Pravna osnova

Prijedlog Plana izrađen je temeljem Prostornog plana uređenja Općine Poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 14/03 i „Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 01/04, 03/08, 07/08, 03/09, 08/10, 04/11, 12/11, 06/12, 06/15, 01/17, 02/17, 13/18, 01/19, 08/22) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Murvica – središnji dio I“ („Službeni glasnik Općine Poličnik“ br.13/24 i 19/25).

Pristupilo se izradi *urbanističkog plana uređenja stambene zone „Murvica – središnji dio I“ u naselju Murvica* iz razloga koji slijede:

(a) Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), i u skladu s odredbama Pravilnika o prostornim planovima ("Narodne novine" broj 152/23), u daljnjem tekstu: *Pravilnik*, i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja, te posebnim propisima.

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

(b) Usklađenje s planom više razine

Plan je izrađen u skladu s Prostornim planom Zadarske županije (Službeni glasnik Zadarske županije broj 2/01, 06/04, 02/05, 17/06, 25/09, 03/10, 15/14, 14/15, 5/23 i 6/23).

(c) Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan je izrađen u skladu s odredbama i kartografskim prikazima Prostornog plana uređenja Općine Poličnik („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 14/03 i „Službeni glasnik Općine Poličnik“, broj 01/04, 03/08, 07/08, 03/09, 08/10, 04/11, 12/11, 06/12, 06/15, 01/17, 02/17, 13/18, 01/19, 08/22).

### 1.2. Razlozi donošenja

#### A. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

PPUO Poličnik odredio je područje u obuhvatu Plana kao neizgrađeni i neuređeni dio građevinskog područja naselja. Unutar ovog građevinskog područja stanovanje ima prednost nad svim ostalim sadržajima. Uz stanovanje mogu se planirati i drugi sadržaji koji mogu upotpuniti stanovanje, što može uključiti javne i društvene sadržaje, trgovinu, usluge, ugostiteljstvo, turizam, poslovanje, poljoprivredne djelatnosti i slične sadržaje.

Nacrt prijedloga će se izraditi temeljem razmatranja prijedloga i inicijativa pravnih i fizičkih osoba koji su podneseni Općini Zemunik Donji sukladno članku 85. Zakona, u svrhu gospodarskog i demografskog razvoja i socijalne skrbi.

#### B. Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana proizlaze iz iskazanih razvojnih potreba a koje se prvenstveno odnose na:

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE  
"MURVICA - SREDIŠNJI DIO I"**

- (a) propisivanje prostorno-planskih uvjeta za izgradnju građevina prvenstveno stambene i stambeno-poslovne namjene te pojedinačne građevine u funkciji stanovanja.
- (b) planiranje pristupnih cesta, te ostale komunalne infrastrukturne mreže.
- (c) prostorno-planska rješenja proizlaze iz planova više ili šire razine (PP Zadarske županije, PPU Općine Poličnik)
- (d) svi zahvati u prostoru moraju se odvijati sukladno načelima zaštite okoliša i prirode.

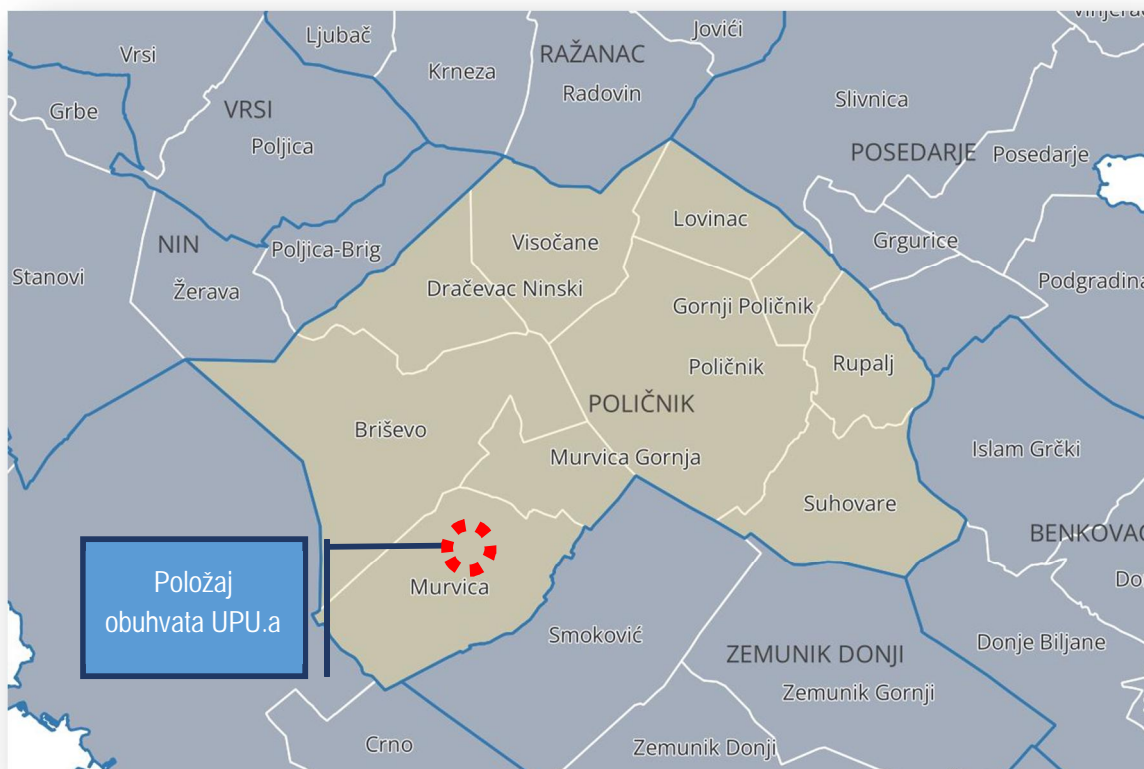
Predložena rješenja imaju za cilja stvaranja povoljnijih uvjeta za demografski razvoj (rješenje stambenog fonda za smještaj mlađih obitelji i pridošlica). Prateći sadržaji, ukoliko se uspiju ostvariti, pridonijet će povećanju kvalitete življenja u ovom dijelu Općine Poličnik.

Ovim Planom nisu planirane sportske i javne zelene površine iz razloga što će se južna granica obuhvata nasloniti na izdvojeno građevinsko područje sportsko-rekreacijske namjene nakon izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Poličnik koji je u tijeku.

### 1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

*Urbanistički plan uređenja stambene zone „Murvica – središnji dio I“ u naselju Murvica (u daljnjem tekstu UPU ili Plan) zahvaća neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja. Ovo područje je neizgrađeno i obraslo makijom. Prostor je izrazito ravan. Unutar obuhvata ili u neposrednoj blizini nisu evidentirane kulturno-povijesne ni značajne prirodne vrijednosti, osim što se Planom obuhvaćeni prostor nalazi u području ekološke mreže u cijelosti - područje očuvanja značajno za ptice (HR1000024 – Ravni kotari.*

Uz naselje Murvica ovu Općinu čine i naselja: Murvica Gornja, Briševo, Dračevac Ninski, Visočane, Lovinac, Gornji Poličnik, Poličnik, Rupalj, Suhovare i općinsko središte Poličnik.



**Slika 1:** položaj i okruženje Općine Poličnik

**URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE  
"MURVICA - SREDIŠNJI DIO I"**

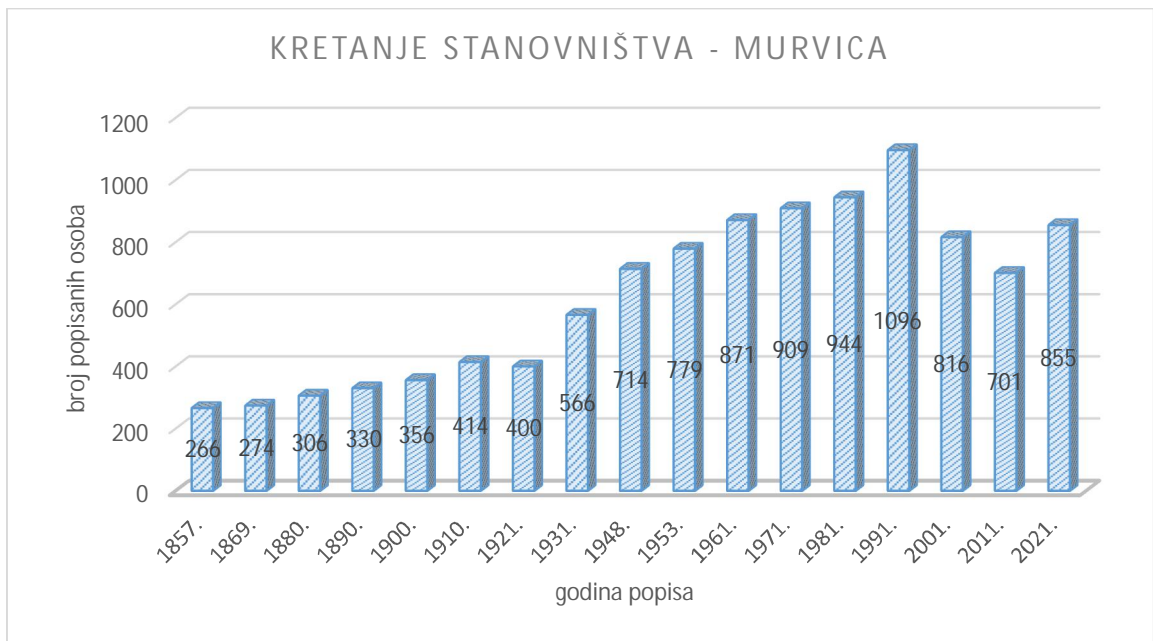
Područje u obuhvatu UPU-a ne nalazi se u prostoru ograničenja, to jest, unutar 1.000 m od obalne linije. Obuhvat se nalazi oko 6,0 km jugo-zapadno od općinskog središta u Poličniku. Uz sjevernu i zapadnu granicu Obuhvata nalazi se šumsko zemljište koje je u pravilu karakterizirano makijom (degradirana šuma koja se sastoji od grmlja i stabala u pravilu do 4 m visine). Uz istočnu granicu nalazi se građevinsko područje istog naselja. Uz jugoistočnu granicu (nakon izmjene PPUO Poličnik također će se nalaziti građevinsko područje naselja i planirano izdvojeno građevinsko područje izvan naselja sportsko-rekreacijske namjene.



**Slika 2:** zona obuhvata u odnosu na okolno područje (GOOGLE EARTH, srpanj 2025.)

Zadnjih godina svjedočimo naglom porastu zanimanja za kupnju građevinskih čestica i izgradnju stambenih građevina u Murvici i u nešto manjem obimu u ostalim naseljima Općine. Ovaj trend rasta stanovništva u Murvici je već zabilježen u razdoblju popisa stanovništva između 2011. i 2021. godine. Svi pokazatelji (broj izdanih građevinskih dozvola, i drugo) dovode do zaključka da će se ovaj rast nastaviti. Znatian dio novih zgrada se koristi ili će se koristiti za rješenje stambenog pitanja, u prvom redu žitelja i njihovih potomaka koji su do sada živjeli u Gradu Zadru ali i udaljenijim mjestima. Privlačnost ovog područja proizlazi iz nižih cijena nekretnina u odnosu na urbana središta ili priobalja (u prvom redu Grad Zadar), dok prometna povezanost jamči brze veze sa županijskim središtem (Grad Zadar) u kojem se nalazi većina javnih usluga – zdravstvo, školstvo, usluge, zabava i drugo.

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA STAMBENE ZONE  
"MURVICA - SREDIŠNJI DIO I"



Slika 3: kretanje broja stanovnika (izvor: *Wikipedia*, 4. srpnja 2025.)

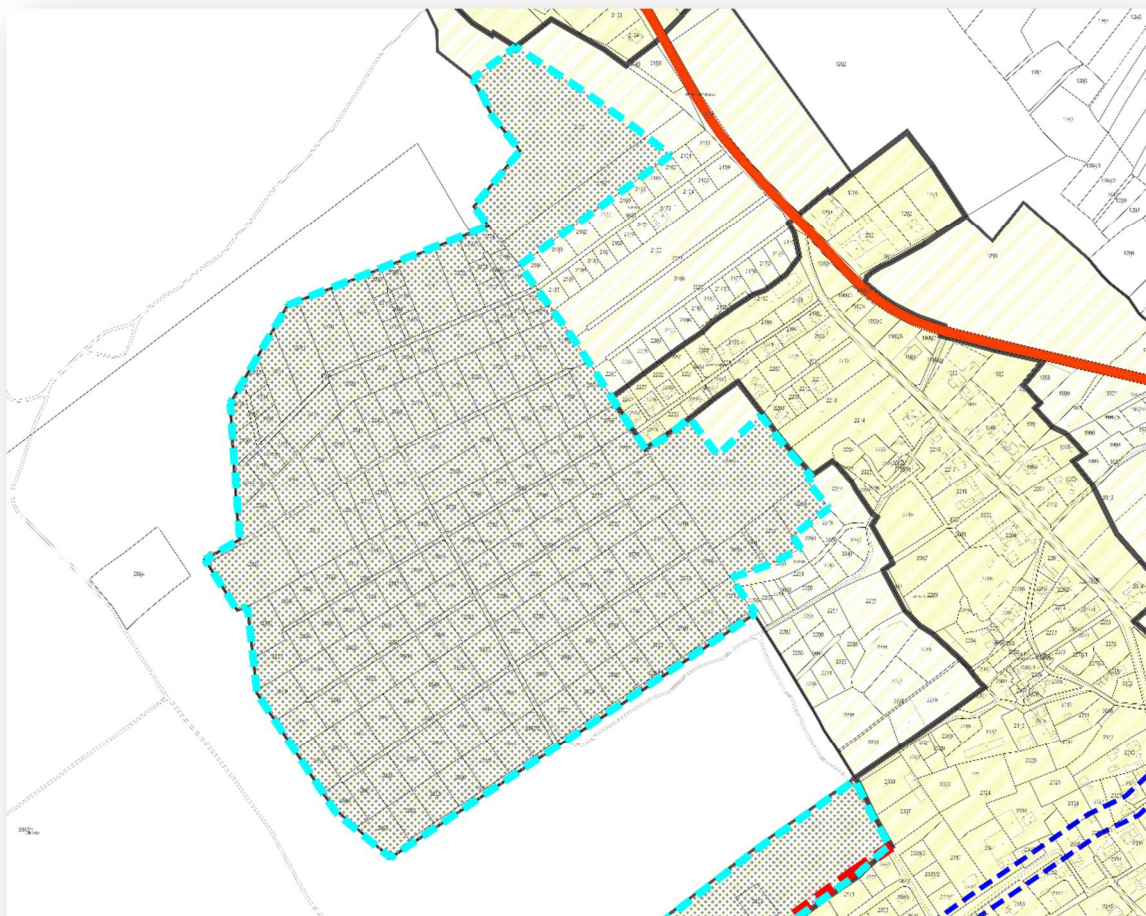
Ostatak zgrada će se koristiti kao nekretnina za odmor (za osobne potrebe) ili za turistički najam (tzv. *ruralni turizam*).

Prostor obuhvata Plana nalazi se u zoni *sanitarne zaštite voda III. kategorije*. U ovim područjima primjenjuju se posebne mjere zaštite podzemnih voda a prema posebnim propisima iz područja očuvanja i upravljanja vodnim dobrom.

Na kraju, području u obuhvatu plana nalazi se unutar zaštitne zone zračne luke – *zona ograničene gradnje*.

## 2 OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

Prostornim planom uređenja Općine Poličnik područje u obuhvatu Plana namijenjeno je prvenstveno stanovanju, i određeno je kao neizgrađeno i neuređeno građevinsko područje naselja. Područje u obuhvatu Plana nalazi se u sjeverozapadnom dijelu naselja Murvica.



**Slika 4:** izvadak iz PPUO Poličnik – list 4.1. građevinsko područje naselja Murvica i Murvica Gornja (mjerilo 1:5000)

Ovim urbanističkim planom utvrđena je detaljna namjena površina, koja proizlazi iz prostornog plana uređenja Općine Poličnik. Granica obuhvata je djelomično proširena u odnosu na PPUO Poličnik kako bi se obuhvat povezao na širi prometni sustav naselja. Detaljna namjena prikazana je u kartografskom prikazu UPU-a (list 1. *namjena prostora*). U građevinskom području naselja u zoni stambene namjene – *poljoprivredna domaćinstva* (S5) Planom će se omogućiti stvaranja prostorno-planskih preduvjeta za uređenje i korištenje prostora namijenjen prvenstveno za izgradnju građevina za stanovanje, a sve popraćeno prometnom i ostalom urbanom infrastrukturom.

U zoni stambene namjene – *poljoprivredna domaćinstva* (S5) mogu se graditi građevine stambene i stambeno-poslovne namjene i građevina poljoprivredne namjene. 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.).

Na površinama stambene namjene - *poljoprivredna domaćinstva* (S5), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:

- parkovi/perivoji, dječja igrališta,
- zaštitne zelene površine,

- građevine javne i društvene namjene,
- 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,
- prometne površine (kolne i pješačke),
- manje infrastrukturne građevine.

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 (označeno *Pravilima provedbe* u kartografskom prikazu plana list 1.3. *Provedba prostornog plana*):

- 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.

Na građevnoj čestici stambene namjene - *poljoprivredna domaćinstva (S5)* dozvoljeno je pružanje ugostiteljskih i turističkih usluga kao sekundarne namjene poljoprivrednom domaćinstvu.

Kod izgradnje stambeno-poslovne građevine, pomoćni i prateći sadržaji mogu se smjestiti unutar građevine osnovne namjene ili u zasebnim građevinama na istoj građevnoj čestici na kojoj se nalazi zgrada osnovne namjene.

U obuhvatu ovog Plana planirana je izgradnja infrastrukturne mreže. Područje obuhvata naslanja se na postojeću vodoopskrbnu, elektroenergetsku i telekomunikacijsku mrežu naselja na koju će se i spojiti. Kanalizacijska mreža oborinskih i fekalnih voda nije izgrađena. Do izgradnje kanalizacijske mreže otpadne fekalne vode će se rješavati nepropusnim sabirnim jamama ili na drugi način, ovisno o uvjetima nadležnog tijela.

Planom se dozvoljava postava fotonaponskih ćelija za proizvodnju i preradu solarne energije za vlastite potrebe.

Pristup budućim građevnim česticama uvjetovan je planiranom prometnom mrežom (prikazana u kartografskom prikazu Plana list. 2.1 *prometni sustav*). Prometnice su planirane kao dvosmjerne kolne površine s kombinacijom nogostupa i drvoreda.

Promet u mirovanju mora se riješiti na građevnoj čestici na kojoj se nalazi planirana zgrada. Planirane parkirališne površine koje će se uređivati na uređenoj površini valjalo bi podijeliti na manje povezane površine radi izbjegavanja velikih betonskih, odnosno ogoljenih površina. Parkovni nasadi i prirodno zelenilo trebaju doći do izražaja. Promet u mirovanju može se smjestiti i u garažama. Garaže mogu se planirati kao zasebne građevine ili kao podzemne ili suterenske etaže osnovne zgrade.

U cilju realizacije Plana, planirane prometnice i ostala infrastrukturna mreža mogu se etapno realizirati, a na temelju akata za građenje. Kod fazne provedbe Plana treba voditi brigu da izgradnja infrastrukturne mreže prati uređenje pojedine građevne čestice. Do izgradnje prometnica u punom planiranom profilu mogu se koristiti postojeće prometnice ukoliko im je širina najmanje 3,0 m.

Negradive površine u obuhvatu Plana treba urediti parkovnim nasadima i prirodnim zelenilom. Osim što će parkovni nasadi uljepšati ovu zonu, zelene površine imaju važnu ulogu i u zaštiti okoliša, i to: zaštita od erozije, upijanje oborinskih voda, zaštita od vjetrova, zaštita vizura s javnih površina i drugo. Unutar ovih površina mogu se postavljati potporni zidovi, javna rasvjeta, parkirališne površine i slično.

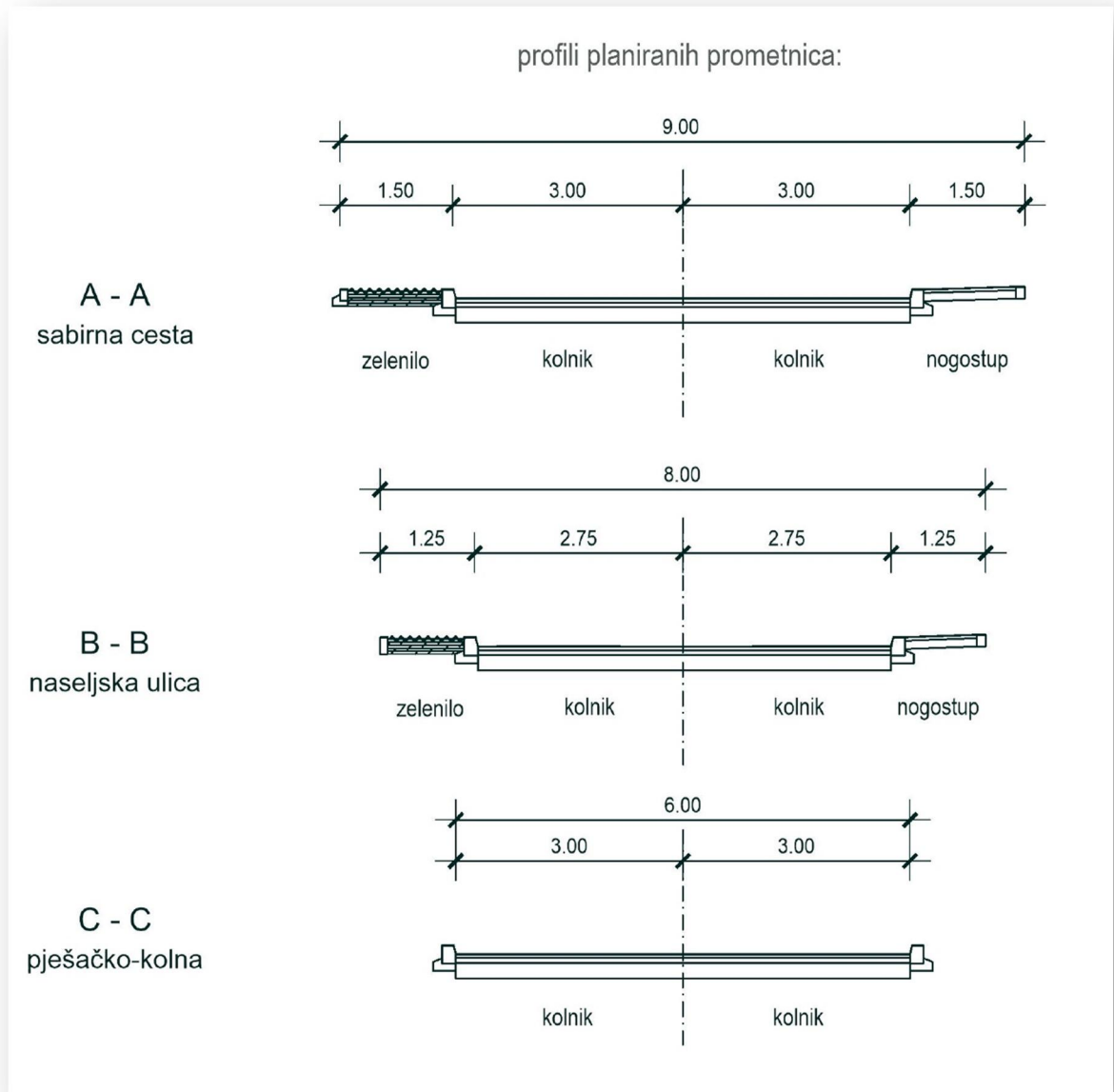
Ovaj Plan predstavlja temeljni prostorno planerski dokument za izdavanje akata za građenje. Postupci reorganizacije katastarskih čestica moraju se temeljiti na ovaj Plan.

## 2.1. PROMETNA MREŽA

### 2.1.1 Cestovni promet

Planirani obuhvat nije omeđen prometnicama, pa će trebati izgraditi spojne ceste na obližnju državnu cestu DC-8, udaljena od jugoistočne granice oko 650 m, i na županijsku cestu ŽC-6011, udaljena od istočne granice obuhvata oko 65 m.

Slijede karakteristični poprečni profil planiranih prometnica koje su prikazane u kartografskom prikazu Plana (list 2.1. *prometni sustav*):



Cesta ili određena dionica ceste može se graditi i u fazama, a na temelju akta za građenje. Pješačke površine i prijelazi za pješake moraju se riješiti bez barijera za osobe s poteškoćama u kretanju.

