



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

28. SJEDNICA - 12. PROSINCA 2024. GOD.

Točka .

**PRIJEDLOG ODLUKE
O IZRADI URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA PODRUČJA
„HRVATSKOG PREPORODA I“**

- PREDLAGATELJ:** Gradonačelnik
- IZVJESTITELJ:** Marijo Vinko, dipl. ing. arh.,
pomoćnik pročelnika za komunalne djelatnosti i prostorno uređenje
- MATERIJAL IZRADIO:** Upravni odjel za financije i komunalno gospodarstvo
- Dean Dragičević, univ. mag. oec.
- Marijo Vinko, dipl. ing. arh.
- AKTI:**
1. Dopis predlagatelja
 2. Prijedlog Odluke
 3. Obrazloženje
 4. Programske smjernice



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



GRAD DUGO SELO

Gradonačelnik

KLASA: 350-01/24-02/22

URBROJ: 238-7-01-05/02-24-2

Dugo Selo, 10. prosinca 2024. god.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA GRADA DUGOG SELA

**Predmet: Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja
„Hrvatskog preporoda I“
-dopuna dnevnog reda 28. redovne sjednice Gradskog vijeća**

- Prijedlog, dostavlja se

Gradonačelnik Grada Dugog Sela je 10. prosinca 2024. godine razmotrio i utvrdio Prijedlog Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Hrvatskog preporoda I“

Sukladno odredbi članka 80. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 3/21), Gradonačelnik upućuje Prijedlog na razmatranje te predlaže Gradskom vijeću donošenje Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja područja „Hrvatskog preporoda I“, u predloženom tekstu.

Na sjednici Gradskog vijeća i sjednicama radnih tijela Gradskog vijeća na kojima će se razmatrati predmetni prijedlog Odluke sudjelovat će i podnijeti uvodno izlaganje u ime Gradonačelnika Marijo Vinko, dipl. ing. arh., pomoćnik pročelnika za komunalne djelatnosti i prostorno uređenje.

Gradonačelnik
Grada Dugog Sela

Nenad Panian, dr. med. dent.

Na temelju članka 86. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), u daljnjem tekstu: Zakon, te temeljem članka 33. Statuta Grada Dugog Sela, Gradsko vijeće, na 28. sjednici, 12.12.2024. godine donosi

Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja područja "Hrvatskog preporoda I"

Opće odredbe

Članak 1.

Donosi se odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja područja "Hrvatskog preporoda I", u daljnjem tekstu: Odluka.

Donošenjem ove Odluke započinje postupak izrade i donošenja Urbanističkog plana uređenja područja "Hrvatskog preporoda I", u daljnjem tekstu: Plan.

Nositelj izrade Plana je Grad Dugo Selo, Upravni odjel za financije i komunalno gospodarstvo, u daljnjem tekstu: Nositelj izrade.

Odgovorna osoba Nositelja izrade je pomoćnik pročelnika tijela iz stavka 3. ovoga članka.

Pravna osnova za izradu Plana

Članak 2.

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a 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.

Razlozi donošenja Plana, ciljevi i programska polazišta

Članak 3.

Ovom Odlukom određuju se razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana.

Razlozi za donošenje Plana:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade Plana i usklađenje sa Zakonom

Postupak izrade i donošenja Plana temelji se na odredbama članka 86. do članka 112. Zakona, a 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.

2. Usklađenje s planom više razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 2. Zakona Plan mora biti usklađen s prostornim planom više razine i to:

Prostornim planom Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije, broj 3/02., 6/0 P2. - ispravak, 8/05., 8/07., 4/10., 10/11., 14/12. - pročišćeni tekst, 27/15., 31/15. - pročišćeni

tekst, 43/20., 46/20. - ispravak i 2/21. - pročišćeni tekst) te s VIII. izmjenama i dopunama Prostornog plana Zagrebačke županije (u izradi).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Sukladno odredbama članka 61. stavka 3. Zakona, određeno je da izrada Plana mora biti usklađena s Prostornim planom uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 6/04, 13/06, 14/06, 8/10, 8/12, 8/13, 1/14, 2/15, 4/15, 11/20, 02/21 - ispravak, 3/21, 3/22, 9/22, 7/23, 8/23 - ispravak, 8/23 - pročišćeni tekst, 10/23 - ispravak).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Razlog za izradu Plana je određivanje uvjeta za izgradnju na području Plana temeljem iskazanog interesa investitora za uređenje građevinskog zemljišta i izgradnju objekata na dijelu Plana te interesa Grada Dugog Sela za urbano planiranje čitavog obuhvata Plana čime će se osigurati planski razvoj neizgrađenog te urbana obnova izgrađenog područja u obuhvatu Plana.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

Cilj Plana je u području obuhvata Plana osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju objekata u privatnom vlasništvu uvažavajući javni interes tako da se planiraju površine i namjene za funkcionalnu sredinu ugodnu za stanovanje i rad.

Grad Dugo Selo želi ovim Urbanističkim planom uređenja područja "Hrvatskog preporoda I" provesti zahvate u prostoru vezane na unaprjeđenje komunalne infrastrukture, urbane obnove izgrađenog dijela unutar obuhvata te kvalitete stanovanja.

Obuhvat Plana

Članak 4.

Površina obuhvata Plana pokriva slijedeće područje:

- Sjeverna granica: južni rub pojasa Zagrebačke ulice k.č.br. 3795/1, k.o. Dugo Selo I;
- Zapadna granica: zapadni rub k.č. 609, 605/2, 605/1, 681, 682 i zapadni rub Kupske ulice k.č. br 477, sve k.o. Dugo Selo II;
- Južna granica: južni rub dijela Slunjske ulice k.č.br. 3030, južni rub Ulice grada Vukovara k.č. 449/1, sve k.o. Dugo Selo II;
- Istočna granica: istočni rub k.č. 714/1, i 3036/2, 468/2, 462/1 i 462/3, sve k.o Dugo Selo II,
- Svi dijelovi čestica koji se nalaze u obuhvatu definiranom ovom Odlukom, a djelomično izlaze iz obuhvata.

(Tako utvrđeno područje ima površinu od 18,42 ha. Točna površina će se utvrditi na odgovarajućoj katastarsko-geodetskoj podlozi koja će se izraditi za potrebe ovog Plana.

Sažeta ocjena stanja u obuhvatu Plana

Članak 5.

Područje Plana je pretežito izgrađeno te se za isto planira urbana obnova.

Pristupi do područja Plana osigurat će se iz Zagrebačke ulice na sjeveru, Ulice Anđelke i Belizara Božikovića na istoku, Ulice Vatroslava Lisinskog, Ulice hrvatskog preporoda i Slunjske ulice na zapadu te Ulice grada Vukovara na jugu.

Popis sektorskih strategija i drugih dokumenata u skladu s kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana

Članak 6.

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 područja "Hrvatskog preporoda I" neće se izrađivati nikakve posebne sektorske strategije, planovi, studije ili drugi dokumenti.

Način pribavljanja stručnih rješenja za izradu Plana

Članak 7.

Stručno rješenje Plana izradit će ovlašteni stručni izrađivač, ovlašten prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine" broj 136/15), u suradnji s nositeljem izrade Plana Upravnim odjelom za financije i komunalno gospodarstvo.

Popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi Plana

Članak 8.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Ministarstvo obrane, Uprava za materijalne resurse, Sektor za vojnu infrastrukturu i zaštitu okoliša, Služba za vojno graditeljstvo i energetska učinkovitost, HR-10000 Zagreb, Trg kralja Petra Krešimira IV 1.
2. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20.
3. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Sektor za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Ilica 335.
4. Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 271.
5. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Remetinečka cesta 3.
6. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9.
7. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, HR-10000 Zagreb, Gundulićeva 32.
8. VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o., HR-10000 Zagreb, Koledovčina ulica 1.
9. DUKOM PLIN d.o.o., HR-10370 Dugo Selo, Slavka Kolara 4.

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana uputit će se i drugim sudionicima i korisnicima prostora koji sudjeluju u izradi Plana:

1. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Miramarska cesta 34.

Rok za dostavu zahtjeva je 15 dana od zaprimanja poziva za dostavu zahtjeva.

Ako javnopravno tijelo ne dostavi zahtjeve u roku iz prethodne alineje, smatra se da zahtjeva nema.

Zahtjevi se dostavljaju putem pošte, elektroničkim putem i osobnom dostavom.

Dinamika s fazama izrade Plana

Članak 9.

Rokovi za izradu Plana po fazama:

- Izrada geodetskog elaborata (geodetsko-katastarske podloge) u mj. 1:1000 za potrebe izrade Plana od strane ovlaštene pravne osobe 30 dana
- Poziv za dostavu zahtjeva za izradu Plana nadležnim javnopravnim tijelima (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti koji nisu sadržani u informacijskom sustavu) a (od dana zaprimanja Odluke s pozivom na dostavu zahtjeva) 15 dana
- Izrada usklađenog idejnog rješenja urbanističkog uređenja područja Plana 60 dana
- Potvrda naručitelja na usklađeno idejno urbanističko rješenje 8 dana
- Dostava nacrtu prijedloga Plana (NPP) u elektroničkom obliku 30 dana
- Donošenje Zaključka gradonačelnika o utvrđivanju prijedloga Plana za javnu raspravu (PPJR) 8 dana
- Dostava prijedloga Plana za javnu raspravu (PPJR) u jednom primjerku 15 dana
- Održavanje javne rasprave i javnog izlaganja te prikupljanje primjedbi, zahtjeva i prijedloga fizičkih i pravnih osoba na prijedlog Plana 30 dana
- Izrada Izvješća o provedenoj javnoj raspravi 15 dana
- Izrada nacrtu konačnog prijedloga Plana (NKPP u elektroničkom obliku) 15 dana
- Donošenje Zaključka gradonačelnika o utvrđivanju konačnog prijedloga Plana (KPP) 8 dana
- Izrada Konačnog prijedloga Plana (KPP) u tri (3) primjerka i dostava Investitoru (1 primjerak) i Gradu Dugom Selu (2 primjerka) zajedno s nacrtom teksta Odluke o donošenju 8 dana
- Pribavljanje mišljenja Zavoda za prostorno uređenje Zagrebačke županije na KPP 30 dana
- Usvajanje Odluke o donošenju Plana na Gradskom vijeću 60 dana
- Dostava ugovorenog broja primjeraka Plana Gradu Dugom Selu 15 dana

Rokovi za provedbu pojedinih faza izrade i donošenja Plana utvrđeni ovom odlukom mogu se korigirati pod uvjetima propisanim Zakonom.

Izvori financiranja izrade Plana

Članak 10.

Troškove izrade Plana financirat će stranka koja je podnijela zahtjev za izradu Plana i Grad Dugo Selo u jednakim omjerima.

Druga pitanja značajna za izradu Plana

Članak 11.

U skladu s člankom 86. Zakona na Prijedlog odluke o izradi Plana sukladno posebnim propisima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode pribavljeno je mišljenje, KLASA: 351-03/24-03/60, URBROJ: 238-18-02/3-24-2 od 10.12. 2024. godine, koje je izdalo nadležno tijelo za zaštitu okoliša i prirode Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša.

Prijelazne i završne odredbe

Članak 12.

Nositelj izrade dostavlja primjerak ove Odluke tijelima i osobama određenim posebnim propisima i Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zavodu za prostorni razvoj. Uz dostavu Odluke upućuje se poziv za dostavom zahtjeva (podataka, planskih smjernica i propisanih dokumenata) za izradu Plana.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u službenom glasilu.

KLASA: ___-___/___-___/___

URBROJ: ___-___-___-___

_____ / _____._____.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Kruno Blažinović

O b r a z l o ž e n j e

prijedloga Odluke o izradi UPU područja „Hrvatskog preporoda I“

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Odluka se donosi temeljem Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23, dalje u tekstu Zakon) kojim je određeno da izrada prostornog plana odnosno izmjena i dopuna prostornog plana započinje na temelju Odluke o izradi prostornog plana koju donosi predstavničko tijelo JLS te da izradu prostornog plana lokalne razine može inicirati svatko.

Statutom Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 2/21) određeno je da Gradsko vijeće Grada Dugog Sela donosi odluke i druge opće akte koji su mu stavljeni u djelokrug zakonom i podzakonskim aktima.

OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU

Područje Plana je pretežito izgrađeno te se za isto planira urbana obnova.

Pristupi do područja Plana osigurat će se iz Zagrebačke ulice na sjeveru, Ulice Anđelke i Belizara, Božikovića na istoku, Ulice Vatroslava Lisinskog, Ulice hrvatskog preporoda i Slunjske ulice na zapadu te Ulice grada Vukovara na jugu.

Razlog za izradu Plana je određivanje uvjeta za izgradnju na području Plana temeljem iskazanog interesa investitora za uređenje građevinskog zemljišta i izgradnju objekata na dijelu Plana te interesa Grada Dugog Sela za urbano planiranje čitavog obuhvata Plana čime će se osigurati planski razvoj neizgrađenog te urbana obnova izgrađenog područja u obuhvatu Plana.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

Cilj Plana je u području obuhvata Plana osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju objekata u privatnom vlasništvu uvažavajući javni interes tako da se planiraju površine i namjene za funkcionalnu sredinu ugodnu za stanovanje i rad.

Grad Dugo Selo želi ovim Urbanističkim planom uređenja područja "Hrvatskog preporoda I" provesti zahvate u prostoru vezane na unaprjeđenje komunalne infrastrukture, urbane obnove izgrađenog dijela unutar obuhvata te kvalitete stanovanja.

Za potrebe izrade Urbanističkog plana uređenja područja "Hrvatskog preporoda I" izrađene su Programske smjernice kojima se želi usmjeriti izrada plana ka kvalitetnim rješenjima kojima će se ostvariti ciljevi izrade plana. Programske smjernice nisu obvezne već instruktivne.

II. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Troškove izrade UPU područja „Hrvatskog preporoda I“ financirat će stranka koja je podnijela zahtjev za izradu Plana i Grad Dugo Selo u jednakim omjerima.

III. OBRAZLOŽENJE ODREĐABA PRIJEDLOGA ODLUKE

- Članak 1. određuje predmet Odluke
- Članak 2. određuje zakonsku osnovu za donošenje Odluke
- Članak 3. određuje razloge za pristupanje izradi i ciljeve donošenja Plana
- Članak 4. određuje područje obuhvata Plana
- Članak 5. utvrđuje postojeće stanje unutar područja obuhvata Plana

- Članak 6. dodatno određuje popis sektorskih strategija i drugih dokumenta u skladu sa kojima se utvrđuju zahtjevi za izradu Plana
- Članak 7. određuje se izrada Plana na temelju uvjeta i smjernica tijela i pravnih osoba s javnim ovlastima
- Članak 8. određuje popis javnopravnih tijela, određenih posebnim propisima, koja daju zahtjeve za izradu izmjene i dopune Plana iz područja svog djelokruga, te drugih sudionika i korisnika prostora koji trebaju sudjelovati u izradi izmjene i dopune Plana
- Članak 9. određuje rokove za izradu Plana
- Članak 10. određuje izvore financiranja izrade plana
- Članak 11. Određuje druga pitanja značajna za izradu Plana
- Članak 12. određuje obvezu dostave Odluke javnopravnim tijelima i drugim dionicima iz članka 9. i stupanje na snagu Odluke.

PROGRAMSKE SMJERNICE
za izradu
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA HRVATSKOG PREPORODA I.
 (u daljnjem tekstu UPU)

UVOD

Prostornim planom Grada Dugog Sela prostor namijenjen za planiranje UPU definiran je kao građevinsko područje izgrađeno i neizgrađeno, a čitav prostor je prikazan kao uređeno područje te nije obvezna izrada UPU-a već se Odlukom o izradi UPU područja „Hrvatskog preporoda I“ želi osigurati planski razvoj neizgrađenog te urbana obnova izgrađenog područja u obuhvatu plana.

U obuhvatu plana moguće je graditi objekte stambene namjene i manje poslovne građevine sukladno uvjetima iz Prostornog plana uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj, 6/04, 13/06, 14/06, 8/10, 8/12, 8/13, 1/14, 2/15, 4/15, 11/20, 02/21 - ispravak, 3/21, 3/22, 9/22, 7/23, 8/23 - pročišćeni tekst, 8/23 - ispravak i 10/23 - ispravak - dalje u tekstu PPUG).

Sukladno PPUG bez donošenja UPU-a dozvoljena je gradnja i manjih višestambenih građevina uz Zagrebačku ulicu uz poštivanje slijedećih parametara:

- Površina građevne čestice postojećih višestambenih zgrada utvrđuje se sukladno potrebama te zgrade i u pravilu obuhvaća zemljište ispod te zgrade i zemljište potrebno za njezinu redovitu uporabu,
- Minimalna površina za gradnju novih manjih višestambenih građevina je 600 m²,
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,4 ,
- Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi najviše 2,0,
- Etažna visina ne može biti veća od podrum i/ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlja (četiri nadzemne etaže),
- Najveća visina građevine 11,0 m,
- Minimalna površine pod zelenilom je 30% površine građevne čestice,
- Najviše 2 kolna ulaza na građevnu česticu minimalne širine za jednosmjerni promet 3,5 m, za dvosmjerni promet minimalno 5,5 m te maksimalne širine 6,0 m.
- Minimalni broj parkirališnih mjesta po stanu 1,5 osigurati na vlastitoj građevnoj čestici,
- Obvezna je izvedba zelene površine minimalne širine 2m prema regulacijskoj liniji.

UPU-om je moguće predvidjeti gradnju manjih višestambenih i srednjih višestambenih građevina na čitavom području. Za srednje višestambene građevine PPUG predviđa slijedeće parametre:

- maksimalna visina višestambenih zgrada podrum, suteran i četiri nadzemne etaže, pri čemu se može graditi više podrumskih etaža,
- minimalna površina građevne čestice za višestambenu zgradu 800 m²,
- maksimalna izgrađenost građevne čestice 40%,
- maksimalno broj stanova - 18 stanova/ zgradi,
- maksimalni koeficijent iskoristivosti 2,0, a iznimno koeficijent može biti i veći ako se planom osiguraju dodatni javni sadržaji,
- minimalna potrebna širina građevne čestice za izgradnju višestambene zgrade 22 m,
- minimalni broj parkirališnih mjesta po stanu 1,5,
- minimalni postotak zelene površine na prirodnom terenu 30%,
- omogućuje se izgradnja najviše 2 kolna ulaza na građevnu česticu minimalne širine za jednosmjerni promet 3,5 m, za dvosmjerni promet minimalno 5,50 m te maksimalne širine 6,00 m.

POVRŠINA OBUHVATA PLANA

Površina obuhvata **UPU-a** pokriva slijedeće područje:

Sjeverna granica: južni rub pojasa Zagrebačke ulice k.č.br. 3795/1, k.o. Dugo Selo I;

Zapadni rub: zapadni rub k.č. 609, 605/2, 605/1, 681, 682 i zapadni rub Kupske ulice k.č. br 477, sve k.o. Dugo Selo II;

Južni rub: Južni rub dijela Slunjske ulice k.č.br. 3030, južni rub Ulice grada Vukovara k.č. 449/1, sve k.o. Dugo Selo II;

Istočni rub: istočni rub k.č. 714/1, i 3036/2, 468/2, 462/1 i 462/3, sve k.o Dugo Selo II,

Svi dijelovi čestica koji se nalaze u obuhvatu definiranom ovom Odlukom, a djelomično izlaze iz obuhvata. Tako utvrđeno područje ima površinu od 18,42 ha.

CILJEVI PLANA

Temeljem uvjeta PPUG-a osnovni cilj **UPU-a** je osigurati uvjete za ostvarenje prostornih potreba unutar zemljišta u obuhvatu **UPU-a** te osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju objekata u privatnom vlasništvu uvažavajući javni interes tako da se planiraju površine i namjene za funkcionalnu sredinu ugodnu za stanovanje i rad.

Ostali ciljevi **UPU-a** su:

- Racionalno rješenje kapaciteta budućih sadržaja u skladu s uvjetima iz plana višeg reda;
- Skladno stambeno okruženje kao mješavina jedno i više obiteljskih građevine, manjih i srednjih višestambenih zgrada;
- Proširenje poslovnih i komercijalnih sadržaja;
- Racionalno planiranje prometne i druge infrastrukture;
- Planiranje zelene infrastrukture u obuhvatu plana;
- Osiguravanje uvjeta za urbanu transformaciju izgrađenog područja prvenstveno uz Zagrebačku ulicu te okolnih područja.

Posebni ciljevi **UPU-a** obzirom na iskazani interes poslovnih subjekata koji sufinanciraju izradu plana:

- Osigurati uvjete da se na dijelu plana koji čine k.č.br. 700, 701, 703, 704 i 705/1, sve k.o. Dugo Selo II, izgrade srednje višestambene zgrade.

PRIJEDLOG SADRŽAJA

1. Stambeni sadržaji

Stambeni sadržaji se planiraju u skladu sa smjernicama iz PPU GDS-a, a ovim **UPU-a** mogu se odrediti i druge smjernice koje osiguravaju kvalitetnije uvjete života stanovnika. Sve smjernice iz Projektnog programa treba shvatiti načelnim, a u konačnici će se uskladiti sa suvremenim preporukama za način stanovanja.

Na području **UPU-a** potrebno je osmisliti mješavinu raznih tipologija stanovanja na način da se omogući gradnja ali u isto vrijeme sačuva odnosno unaprijedi kvaliteta stanovanja i to primarno kroz propisivanje uvjeta za udaljenost između objekata osiguranje uvjeta za promet u mirovanju na česticama objekta ali i javnih parkirališta uz pristupne ulice za potrebe nad standarda vlasnika stambenog prostora i posjetitelja unutar **UPU-a**.

Kod planiranja višestambenih zgrada razlikovat će se propisana udaljenost između

susjednih objekata po dužoj odnosno kraćoj strani objekata, tako da se zahtjeva veća udaljenost objekata koji su paralelni svojom dužom stranicom te tako osigurava bolja osunčanost i vizura većeg dijela stambenih prostora zgrade

Dijelovi (ravnih) krovova stambenih zgrada mogu biti planirani kao neposredni vanjski dio stanova na najvišoj razini zgrade.

Većina potrebnih parkirališno/garažnih mjesta (PGM) višestambenih zgrada treba biti planirana ispod zgrada kako bi se zemljište oko zgrada moglo planirati za krajobrazno uređenje, za vanjski boravak ljudi. Iznimno, na površini građevnih čestica pojedinih stambenih zgrada treba omogućiti uređenje određenog broja parkirališta za osobe s poteškoćama u kretanju kao i za korisnike mogućih poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja koji će se planirati u prizemlju zgrada, a sve u skladu s PPUGDS o osiguranju nužnog broja parkirališnih mjesta, a po potrebi propisati i nad standard tamo gdje se isto procijeni opravdanim.

Unutar pojasa javnih (stambenih) prometnica treba planirati drvorede unutar kojih se mogu smjestiti javna PM.

U zgradama i na vanjskim dijelovima građevnih čestica treba utvrditi uvjete za osiguranje mjesta za „parkiranje“ bicikala, kao i odgovarajuće prostore za kratkotrajno odlaganje komunalnog i ostalog iskoristivog otpada (papir, staklo, plastika).

Potrebno je planirati gustoću stanovanja do najviše **100 stanovnika po hektaru**.

Broj članova obitelji u pojedinoj stambenoj jedinici računati s **3,2**. Površina za stambenu namjenu procjenjuje se na 11 ha, što bi značilo da se ovim **UPU-a** treba planirati da bi unutar obuhvata živjelo do najviše **1100 stanovnika**. Uz pretpostavku o prosječnom broju članova domaćinstva trebalo bi planirati stambene zgrade s oko **340 stanova** različitih veličina uz napomenu da je na području plana već izvedeno više višestambenih zgrada, a da je urbanom obnovom predviđeno dio postojećih obiteljskih zgrada zamijeniti višestambenim zgradama.

Katnost višestambenih zgrada ne smije biti veća od četiri nadzemnih razina (**P+3 ili P+2+Pk**). Dozvoljena je izgradnja suterena i više podzemnih etaža.

2. Javno-društveni sadržaji

U obuhvatu plana izgrađena je Osnovna škola Ivan Benković. Ne predviđa se proširenje područja osnovne škole.

Planom je potrebno omogućiti izgradnju drugih javnih društvenih sadržaja, i to prvenstveno manjih dječjih vrtića i domova za starije.

3. Trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaji

U obuhvatu **UPU-a** izgrađena su dva supermarketa KAUFLAND i LIDL. Dodatni trgovačko poslovni sadržaji mogu se omogućiti u prizemnom dijelu objekata koji su prvenstveno namijenjeni stanovanju. Ugostiteljske sadržaje moguće je planirati samo uz postojeće trgovačke sadržaje te uz javne zelene površine uz uvjet da je neposredno uz ugostiteljski sadržaj osiguran javni ili privatni parkirališni prostor koji sukladno veličini prostora za serviranje osigurava jedno parkirališno mjesto za četiri gosta.

4. Infrastruktura

Svi infrastrukturni vodovi trebaju biti smješteni podzemno uključujući električne i telekomunikacijske vodove.

Odvodnja otpadnih voda treba biti planirana odvojeno od odvodnje oborinskih voda.

Za prihvat oborinske vode mogu se planirati tzv. kišni vrtovi koji bi bili između pojedinih zgrada, a u koje bi se odvodile krovne vode sa zgrada. Ti kišni vrtovi trebaju imati dobro

planirane preljeve prema oborinskoj odvodnji, preko manjih retencijskih površina u slučaju većih oborina, a koje bi bile zasađene odgovarajućim biljnim vrstama.

U naselju je poželjno planirati korištenje obnovljivih izvora energije (OIE) - sunčeva energija za potrebe pojedinih zgrada.

Pored planiranja korištenja OIE potrebno je planirati i nadogradnju postojeće plinoopskrbe mreže.

Glavni prometni pristup u području obuhvata **UPU-a** je Zagrebačkom ulicom, Ulicom Anđelke i Belizara Božikovića i Ulice Hrvatskog preporoda. Dodatne prometne površine je potrebno planirati racionalno te omogućiti pristup do svih građevnih čestica s javne prometne površine. Kupsku ulicu je potrebno dimenzionirati tako da se osigura prometna ali i zelena poveznica prema prostoru južno od obuhvata **UPU-a**.

Instalacije u novim prometnicama je potrebno predvidjeti izvan zelenog pojasa i/ili parkirališta uz prometnicu čime će se omogućiti sadnja drvoreda.

Sve instalacije je potrebno planirati podzemno, a za postojeće nadzemne instalacije predvidjeti da će se kod rekonstrukcije smještati podzemno.

5. Okoliš

U obuhvatu **UPU-a** treba planirati izgrađenost građevnih čestica ne veću od 30%, uz uvjet da najmanje 30% površine građevne čestice bude vodopropusno za oborinsku vodu. Iznimno na krovovima podzemnih etaža može se planirati „zeleni krov“ uz uvjet da se oborinska odvodnja prije ispuštanja u sustav oborinske odvodnje upija u okolni teren preko kišnih vrtova, te da se dio sive i oborinske odvodnje koristi za zalijevanje „zelenog krova“ Potrebno je planirati mrežu zelenih i plavih (vodnih) površina (drvoredi, manji parkovi, kišni vrtovi i dr. Planom je potrebno predvidjeti mogućnost da se dio obavezne zelene površine objekata izvede kao javna zelena površina te povezivanje takvih zelenih površina u zelene prolaze i javne mini parkove i dječja igrališta.

Na području **UPU-a** potrebno je predvidjeti manji park uz Ulicu hrvatskog preporoda.

Predlaže se sadnja autohtonog zelenila kao i medonosnog bilja i stabala.

Da bi se izbjegli toplinski otoci privatne i javne prometne površine potrebno je zasjenjivati visokim zelenilom.

Postojeće kanale oborinske odvodnje koji su ostatak bivšeg melioracijskog sustava potrebno je zacijeviti te iskoristiti za izvedbu oborinske odvodnje i zelenih površina. Zacijevljenjem se ne smije narušiti sustav oborinske odvodnje te prilikom planiranja zahvata na sustavu otvorenih kanala potrebno je sagledati šire područje sliva (izvan obuhvata **UPU-a**)



