REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

GRAD DUGO SELO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „CENTAR III“

OBRAZLOŽENJE

studeni 2026. godine

Nositelj izrade:	REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREBAČKA ŽUPANIJA GRAD DUGO SELO Josipa Zorića 1 10370 Dugo Selo
Gradonačelnik:	Nenad Panian, dr.med.dent.
Odgovorna osoba nositelja izrade:	Marijo Vinko, dipl.ing.arh.
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:	Jasna Juraić mag.ing.arch. ovl.arh. urbanistica AU 71 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 3
1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana 7
2. Ciljevi prostornog uređenja 7
3. Obrazloženje planskih rješenja 7
3.1. Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja 7
3.2. Namjena površina 11
3.3. Pravila provedbe 13
3.3. Cestovni promet 14
3.8. Iskaz površina i prostornih pokazatelja 15
Iskaz površina prema namjeni 15
Javne površine 15

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 Zagrebačke županije (Glasnik Zagrebačke županije broj 3/02, 6/02(ispravak), 8/05, 8/07, 4/10, 10/11, 14/12- (pročišćeni tekst) 27/15, 31/15 (pročišćeni tekst), 43/20, 46/20 (ispravak Odluke), 2/21 (pročišćeni tekst) i s VIII. izmjenama i dopunama Prostornog plana Zagrebačke županije (u izradi)
- Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela, donesen 29. listopada 2026. godine na 12. redovnoj sjednici Gradskog vijeća
- Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja „Centar III“, 9. rujna 2025. godine.

1.2. Razlozi donošenja

Izrada Urbanističkog plana uređenja stambene zone „Centar III“ započeta je donošenjem Odluke o izradi koju je Gradsko vijeće donijelo na 3. sjednici, 9. rujna 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 Plana temelji se na odredbama članka 81. do članka 112. Zakona.

   Člankom 86. stavkom 3. Zakona određeno je da Odluku o izradi prostornog plana donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave po prethodno pribavljenom mišljenju sukladno posebnim zakonima kojima se uređuje zaštita okoliša i prirode.

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., 6/02. - 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.

B. Određivanje novih prostornoplanskih rješenja

   Prostorno planska rješenja Plana odredit će uvjete za izgradnju na području Plana temeljem iskazanog interesa investitora i Grada Dugog Sela za urbanu obnovu područja unutar obuhvata plana uvažavajući javni interes sve u skladu s odredbama plana više razine.

1.3. Prostorna polazišta (analiza postojećeg stanja)

Površina obuhvata je 19,60 ha, nalazi se na jugoistočnom dijelu naselja Dugo Selo.
Obuhvat plana uključuje je na istoku česticu trgovačkog centra Plodine i česticu odvojka ulice Dubravkin put (k.č.br. 8078, k.o. Dugo Selo I), na sjeveru je obuhvat omeđen dijelom ulice Dubravkin put, te sjevernim rubom k.č.br. 781/2 i 781/3 te k.č.br. 727, 726, 428, 491, 493/1, 493/2, 493/5 i 494/4 sve k.o. Dugo Selo I, na zapadu je omeđen dijelom istočnog ruba Ulice Vladimira Nazora i Ulice Augusta Cesarca te Prolazom Ivana Bešanića, a na jugu je obuhvat usklađen s obuhvatom DPU zone Centar naselja Dugo Selo te nastavno omeđen južnim rubom Ulice Josipa Zorića.

Obuhvat plana skoro je u potpunosti izgrađen, a formiran je oko župne crkve Svetog Martina koja je pojedinačno zaštićeno kulturno dobro. Zapadno od crkve nalazi se zaštićeno područje Kulturno povijesne cjeline naselja Dugo Selo koje se djelomično nalazi u obuhvatu Plana. Izgradnja u obuhvatu plana neujednačena je, nastala tijekom dužeg razdoblja i djelomično legalizirana. U istočnom dijelu obuhvata nalazi se potok Planički jarek koji je djelomično zacijevljen, ali čini važnu sastavnicu oborinske odvodnje.

Grad Dugo Selo prema Popisu 2021. imao je 17.676 stanovnika, a naselje Dugo Selo 11.097 stanovnika.

Cestovni promet

Cesta područnog (regionalnog) značaja A. G. Grada Zagreba (Sesvete) - Dugo Selo - Vrbovec - Križevci (DC22/ŽC2209), odnosno Ulica Josipa Zorića, nalazi se na krajnjem južnom dijelu obuhvata.

U obuhvatu se nalaze i sljedeće ulice:

- Ulica Ante Starčevića
- odvojak Ulice Ante Starčevića
- Ulica Dragutina Domjanića
- Šašovečka ulica
- odvojak Šaškovečke ulice
- Dubravkin put
- Ulica Antuna Gustava Matoša
- Oštarijaška ulica.

Elektronička komunikacijska mreža

Unutar cijelog obuhvata Plana izgrađena je elektronička komunikacijska mreža.

Plinovodna mreža

Unutar cijelog obuhvata Plana izgrađena je plinska mreža.

Elektroenergetska mreža

Unutar obuhvata nalaze energetske građevine:

- vod srednjonaponske mreže 10(20)kV
- vod niskonaponske mreže.

Vodovodna mreža

Unutar obuhvata izgrađena je vodovodna mreža.

Odvodnja otpadnih voda

Unutar obuhvata izgrađena je mreža odvodnje otpadnih voda.

Odvodnja oborinskih voda

U istočnom dijelu obuhvata nalazi se potok Planički jarek koji je djelomično zacijevljen, ali čini važnu sastavnicu oborinske odvodnje.



Obuhvat Plana unutar naselja Dugo Selo, Izvor: ePlanovi editor, 07.04.26.

1.4. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Poziv na dostavu zahtjeva za izradu Plana upućen je sljedećim javnopravnim tijelima:

1. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72/V
2. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72/V
3. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Remetinečka cesta 3
4. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, HR-10000 Zagreb, Mesnička 49
5. DUKOM PLIN d.o.o., HR-10370 Dugo Selo, Slavka Kolara 4

6. INA-INDUSTRIJA NAFTE d.d., HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 10

7. Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 271

8. VODOOPSKRBA I ODVODNJA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE d.o.o., HR-10000 Zagreb, Koledovčina ulica 1

9. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Sektor za razvoj, priključenja, izgradnju i upravljanje imovinom, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.

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

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

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

Podnositelj zahtjeva	**DUKOM PLIN d.o.o., HR-10370 Dugo Selo, Slavka Kolara 4**
Sadržaj zahtjeva	U Zahtjevu se navodi da je potrebno predvidjeti izgradnju nove i rekonstrukciju postojeće srednjotlačne plinske mreže.
Način obrade zahtjeva	Srednjotlačna plinska mreža definirana je u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.3.1. Nafta i plin te u kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.
Podnositelj zahtjeva	**INA, Industrija nafte d.d., HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 10**
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se navodi da se u obuhvatu nalaze postojeći naftno-rudarski objekti i postrojenja u nadležnosti INA d.d. Sigurnosni pojas iznosi od 100 m lijevo i desno cjevovoda, a unutar njega potrebno je tražiti uvjete prilikom bilo kakvih zahvata u tom prostoru. Zaštitni pojasevi ovise o promjeru i radnom tlaku cjevovoda, a generalno zaštitni pojas iznosi 30 m lijevo i desno od osi cjevovoda. Unutar zaštitnog pojasa zabranjeno je graditi objekte namijenjene stalnom ili privremenom boravku ljudi, odnosno objekte koji nisu u funkciji proizvodnje nafte i plina. Uz primjenu posebnih mjera zaštite, zaštitni pojas za cjevovode može biti: -za promjer cjevovoda do 125 mm – 10 m -za promjer cjevovoda do 125 mm do 300 mm – 50 m -za promjer cjevovoda do 300 mm do 500 mm – 20 m -za promjer cjevovoda veći od 500 m – 30 m. U zelenom pojasu širokom 5 m lijevo i desno od osi cjevovoda zabranjeno je saditi biljke čije korijenje raste dublje od 1m, odnosno za koje je potrebno obrađivati zemljište dublje od 0,5 m. Kod paralelnog vođenja infrastrukturnih instalacija (kanalizacija, vodovod, plinovod, el. Kablovi, tel. kablovi i ostalo) s cjevovodom minimalna međusobna udaljenost mora biti 5 m, računajući od vanjskog ruba infrastrukturnih instalacija do vanjskog ruba naših instalacije.

	Na mjestima križanja infrastrukturnih instalacija s cjevovodima iste obavezno treba postaviti ispod cjevovoda. Vertikalna udaljenost mora biti najmanje 0,5 m računajući od donje kote cjevovoda do gornje kote cjevovoda ili kabela koji se polaže. Kut križanja mora biti između 90˚ i 60˚. Iznad mjesta križanja obavezno se postavlja pocinčana rešetka kao oznaka da ispod postojećeg cjevovoda prolazi najmanje još jedan cjevovod ili kabel. Na mjestima križanja i paralelnog hoda prometnica, željezničke pruge, vodotoka, kanalske mreže i sličnog s cjevovodima međusobna udaljenost definirana je posebnim propisima i sastavni je dio posebnih uvjeta.
Način obrade zahtjeva	Svi zahtjevi navedeni su u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.3.1. Nafta i plin te u kartografskom prikazu 2.3. Energetski sustav.
Podnositelj zahtjeva	**Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., HR-10000 Zagreb, Kupska 4**
Sadržaj zahtjeva	Nema zahtjeva.
Način obrade zahtjeva	-
Podnositelj zahtjeva	**Hrvatske vode, VGO za gornju Savu, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 271**
Sadržaj zahtjeva	U zahtjevu se navodi: Prema Planu upravljanja vodnim područjima do 2027. godine (NN 84/23) na području obuhvata se nalazi tijelo podzemne vode Sliv Lonja-Ilova-Pakra oznake CSGN-25 koje ima ukupno kemijsko i ukupno količinsko stanje ocijenjeno kao dobro te je procjena rizika nepostizanja dobrog kemijskog kao i količinskog stanja da vjerojatno postiže okolišne ciljeve. Prema Planu upravljanja vodnim područjima do 2027. godine (NN 84/23) na predmetnom području nalazi se umjetno vodno tijelo površinske vode (CSR02429_000000) čije je ukupno stanje ocijenjeno kao vrlo loše. Za navedeno vodno tijelo propisane su osnovne, dodatne i dopunske mjere. Za planirane zahvate projektnom dokumentacijom će biti potrebno predvidjeti mjere zaštite površinskih i podzemnih voda od onečišćenja te uporabu materijala i tehnologija izvođenja koji ne utječu negativno na kakvoću voda. Ako će se radovi izvoditi u podzemnoj vodi, projektna dokumentacija će trebati predvidjeti mjere zaštite iste od onečišćenja, upotrebu materijala koji ne utječu na kakvoću podzemne vode te sadržavati rješenje zaštite građevina od negativnog utjecaja podzemnih voda. Nije dozvoljena izvedbe upojnih bunara (negativnih zdenaca) za odvodnju uvjetno čistih oborinskih i/ili otpadnih voda u tlo niti nepročišćenih otpadnih voda u površinske vode. Ako se na dijelovima predmetnog područja otpadne vode ne ispuštaju u sustav javne odvodnje potrebno je sukladno Odluci o odvodnji otpadnih voda predvidjeti ispuštanje u sabirne jame ili putem uređaja za pročišćavanje otpadnih voda s ispuštanjem pročišćene otpadne vode u površinske vode sukladno Metodologiji primjene kombiniranog pristupa, Hrvatske vode, 2018. godine.

	S obzirom da je na području obuhvata uglavnom izveden i u funkciji javni sustav odvodnje otpadnih voda aglomeracije Rugvica s uređajem za pročišćavanje otpadnih voda UPOV Rugvica ne očekuje se negativni utjecaj i dodatni pritisak opterećenja na vodna tijela. Odvodnja svih objekata treba biti usklađena s važećom Odlukom o odvodnji otpadnih voda na području aglomeracije Rugvica, kao i obvezama o priključenju na sustav javne odvodnje sukladno Zakonu o vodnim uslugama (NN 66/19). Stambene objekte, koji nemaju mogućnosti ispuštanja otpadnih voda u sustav javne odvodnje, te odvodnju otpadnih voda planiraju ispuštanjem u sabirnu jamu, ograničiti na maksimalno tri stambene jedinice, dok stambeni objekti s četiri i više stambenih jedinica trebaju predvidjeti ispuštanje otpadnih voda u sustav javne odvodnje otpadnih voda, odnosno putem uređaja za biološko pročišćavanje u prijemnik u nadležnosti Hrvatskih voda prihvatljiv sukladno Metodologiji primjene kombiniranog pristupa dok se ne postignu uvjet za priključenje na sustav javne odvodnje. Povećanje izgrađenosti na predmetnom području u kombinaciji s povećanjem neizvjesnosti oborina, posebno količine i učestalosti uzrokovanih klimatskim promjenama, zahtijeva planiranje oborinske odvodnje zajedno s planiranjem budućih građevina na predmetnom području. Izrađivač mora planirati i rješavanje oborinske odvodnje ucrtavanjem planiranih koridora za oborinsku odvodnju. U slučaj da se ispuštanje oborinskih voda planira u kanale ili prijemnike koji su u nadležnosti Hrvatskih voda, detalje ispuštanja istih treba uskladiti s Hrvatskim vodama. Potrebno je utvrditi prihvatni kapacitet prijemnika, s obzirom na postojeće, te planirane količine oborinskih voda. Potrebno je predvidjeti pročišćavanje oborinskih otpadnih voda, prije ispuštanja u prijemnik, kako bi sastav bio u skladu s Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda za ispuštanje u površinske vode. U ostalim slučajevima, izrađivač Plana, u obvezi je definirati način ispuštanja oborinskih voda u dogovoru s vlasnikom/korisnikom s tim da rješenje odvodnje oborinskih voda ne smije ugrožavati interese drugih pravnih i/ili fizičkih osoba. Način odvodnje i uvjeti ispuštanja otpadnih voda, kao i oborinskih otpadnih voda, za svaki pojedini zahvat, propisuje vodopravnih aktima u skladu sa Zakonom o vodama i podzakonskim propisima. Prema kartama opasnosti od poplava i kartama rizika od poplava za Republiku Hrvatsku (Internet stranica Geoportal NIPP-a) predmetno područje se nalazi izvan zona plavljenja.
Način obrade zahtjeva	Svi zahtjevi navedeni su u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav, 2.4.2. Otpadne i oborinske vode i u kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.
Podnositelj zahtjeva	**Vodoopskrba i odvodnja Zagrebačke županije d.o.o., HR-10000 Zagreb, Janka Rakuše 1**

Sadržaj zahtjeva	Navodi se niz zahtjeva za planiranje i projektiranje vodoopskrbe i odvodnje.
Način obrade zahtjeva	Svi zahtjevi navedeni su u tekstualnom dijelu u poglavlju 2.4. Vodnogospodarski sustav te u kartografskom prikazu 2.4. Vodnogospodarski sustav.
Podnositelj zahtjeva	**Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Miramarska cesta 34**
Sadržaj zahtjeva	U Zahtjevu se navodi da se Zavodu može dostaviti spremljenu verziju s naznačenim opisom zapisa Nacrt prijedloga za javnu raspravu ili Nacrt konačnog prijedloga na analizu zajedno sa zahtjevom za njegovim pregledom.
Način obrade zahtjeva	Zavodu će se na analizu dostaviti Nacrt prijedloga za javnu raspravu.

1.5. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta 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 stambene zone „Centar III" neće se izrađivati nikakve posebne sektorske strategije, planovi, studije ili drugi dokumenti.

2. Ciljevi prostornog uređenja

Cilj Plana je u području obuhvata Plana osigurati planske uvjete za uređenje i izgradnju sukladno interesu investitora i Grada Dugog Sela čime će se omogućiti daljnji razvoj urbanog okruženja koje je spremno odgovoriti novim izazovima i potrebama tako da se planiraju površine i namjene za funkcionalnu sredinu ugodnu za stanovanje i rad.

3. Obrazloženje planskih rješenja

3.1. Smjernice za izradu urbanističkog plana uređenja

Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela, donesen 29. listopada 2026. godine na 12. redovnoj sjednici Gradskog vijeća, u poglavlju 1.3.2.2. Smjernice za izradu provedbenih provedbenih planova za građevinska područja naselja propisuje:

članak 40.

(1) Osnovni cilj izrade predmetnih urbanističkih planova uređenja je regulacijom neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja putem planiranja prometne i komunalne i druge infrastrukture te detaljnijim određivanjem namjena površina dovršenje izgradnje pojedinih dijelova naselja unutar obuhvata.

(2) Unutar obuhvata urbanističkog plana uređenja potrebno je planirati prvenstveno izgradnju stambenih građevina s pratećom prometnom i infrastrukturnom mrežom, a detaljnom razradom i analizom neizgrađenih područja mogući je smještaj i javnih i društvenih, ugostiteljsko-turističkih, poslovnih i sportsko-rekreacijskih zgrada te uređenje javnih površina sukladno stvarnim potrebama stambenog susjedstva.

(3) Za planiranje građevina unutar obuhvata predmetnih urbanističkih planova uređenja potrebno je primjenjivati odredbe za gradnju unutar građevinskog područja naselja određene ovim Planom pri čemu se omogućuje da se uz odgovarajuće obrazloženje odnosno kroz određivanje urbane koncepcije prostora odrede i drugačiji uvjeti.

...

(6) Na područjima vlastite oznake ''Namjena gradnje Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)' i 'Namjena gradnje Poslovna namjena - uslužna (K1)' unutar građevinskih područja naselja na površinama označenim na kartografskom prikazu 3.2. Posebna ograničenja, omogućuje se planiranje izgradnje poslovne zgrade, unutar obuhvata obavezne izrade provedbenih planova uz sljedeće smjernice:

- Poslovne zgrade određene ovim Planom su građevine koje su u cijelosti ili većim dijelom gospodarske namjene, a koje zadovoljavaju odredbe posebnih propisa vezano uz zaštitu od buke i drugih štetnih emisija. Unutar poslovnih zgrada mogu se osim gospodarske namjene planirati djelatnosti koje upotpunjuju funkcioniranje osnovne djelatnosti (javne i društvene, ugostiteljsko turističke, sportsko-rekreacijske i sl.). Unutar poslovnih zgrada određenih ovim Planom dopušta se izgradnja jednog stana za potrebe smještaja vlasnika.

- Poslovne zgrade gospodarske namjene određene ovim Planom su poslovne zgrade (uslužne, trgovačke i komunalno servisne).

- Zabranjuje se izgradnja proizvodnih hala i poslovnih prostora za usluge koje ne spadaju u tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije na zasebnim česticama u građevinskom području naselja, osim na područjima na kojim je ovim planom ili provedbenim planom dozvoljeno isto.

- U građevinskim područjima naselja na zasebnim građevnim česticama i na posebno označenim površinama poslovne namjene mogu se graditi poslovne zgrade koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskih sadržaja bez štetnog utjecaja na okoliš i normalno funkcioniranje naselja.

- Minimalna veličina čestice za gradnju poslovnih zgrada iznosi 400 m^2, iznimno za veće trgovačke centre 1,0 ha.

- Maksimalna veličina čestice za gradnju poslovnih zgrada vlastite oznake 'Namjena gradnje Poslovna namjena - veliki trgovački centar (K2)' iznosi 2000 m^2, a iznimno za veće trgovačke centre oznake 'Namjena gradnje Poslovna namjena - uslužna (K1)' iznosi 3,0 ha.

- Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%, iznimno za veće trgovačke centre 40%.

- Minimalno 30% građevne čestice mora se urediti kao zelena površina na prirodnom terenu.

- Iznimno u slučaju da na građevnoj čestici izgradi dječje igralište opremljeno minimalno s tri igrala od kojih je jedno kombinirano (tobogan, penjalica i ljuljačka ili sl.) s antistres podlogom, zahtjev za uređenjem zelene površine može se smanjiti za 5%.

- Iznimno za veće trgovačke centre, u slučaju da se na građevnoj čestici izgradi zeleni otok sa podzemnim spremnicima za minimalno: staklo, plastiku, papir te nadzemni spremnik za metal, zahtjev za uređenjem zelene površine može se smanjiti za 5%. Odvoz navedenih

komponenata u nadležnosti je pružatelja usluge prikupljanja komunalnog otpada na području Grada Dugog Sela.

- Na jednoj građevnoj čestici moguća je izgradnja jedne ili više poslovnih zgrada koje čine cjeloviti prostorni sklop te pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene.

- Etažna visina poslovnih zgrada ne može biti veća od podrum i/ili suteren, prizemlje, 1 kata i potkrovlja (tri nadzemne etaže). Dozvoljava se izvedba više podzemnih etaža sukladno Općim uvjetima za gradnju u građevinskom području naselja određenim ovim Planom.

- Visina pročelja građevine ne može biti viša od 11,0 m.

- Koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,2.

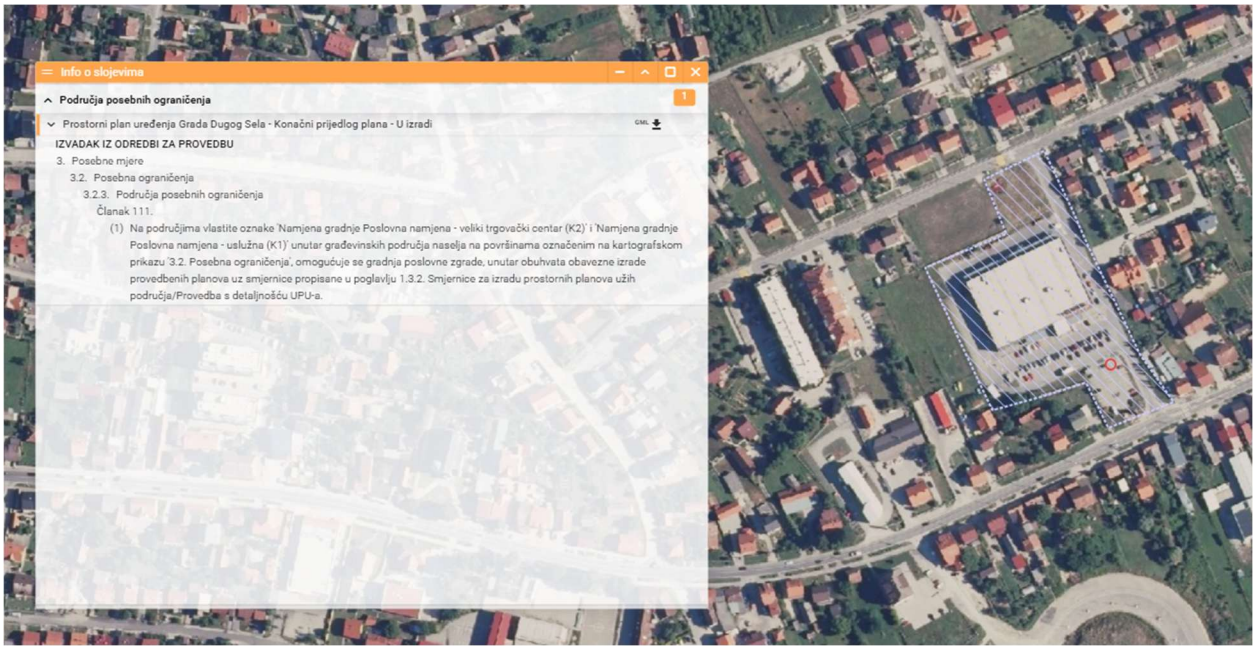
- Izgradnja terasa za ugostiteljske zgrade na zasebnim česticama dozvoljena je na minimalnoj udaljenosti 3 m od susjedne međe odnosno 6 m od susjedne građevine. Iznimno, udaljenost može biti i manja uz pisanu suglasnost vlasnika susjedne katastarske čestice.

- Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

- Udaljenost građevinske od regulacijskih linija prometnice je minimalno 5 m.

- Na dijelovima čestice koje se nalaze uz stambenu ili stambeno-poslovnu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila minimalne širine 3,0 m.

- Postojeće poslovne zgrade mogu se rekonstruirati ili izgraditi nove umjesto postojećih sukladno uvjetima iz ovog poglavlja s time da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez dodatnog povećanja.



Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela, sloj Posebna ograničenja / Područje posebnih ograničenja, izvor: ePlanovi, 02.11.2026.

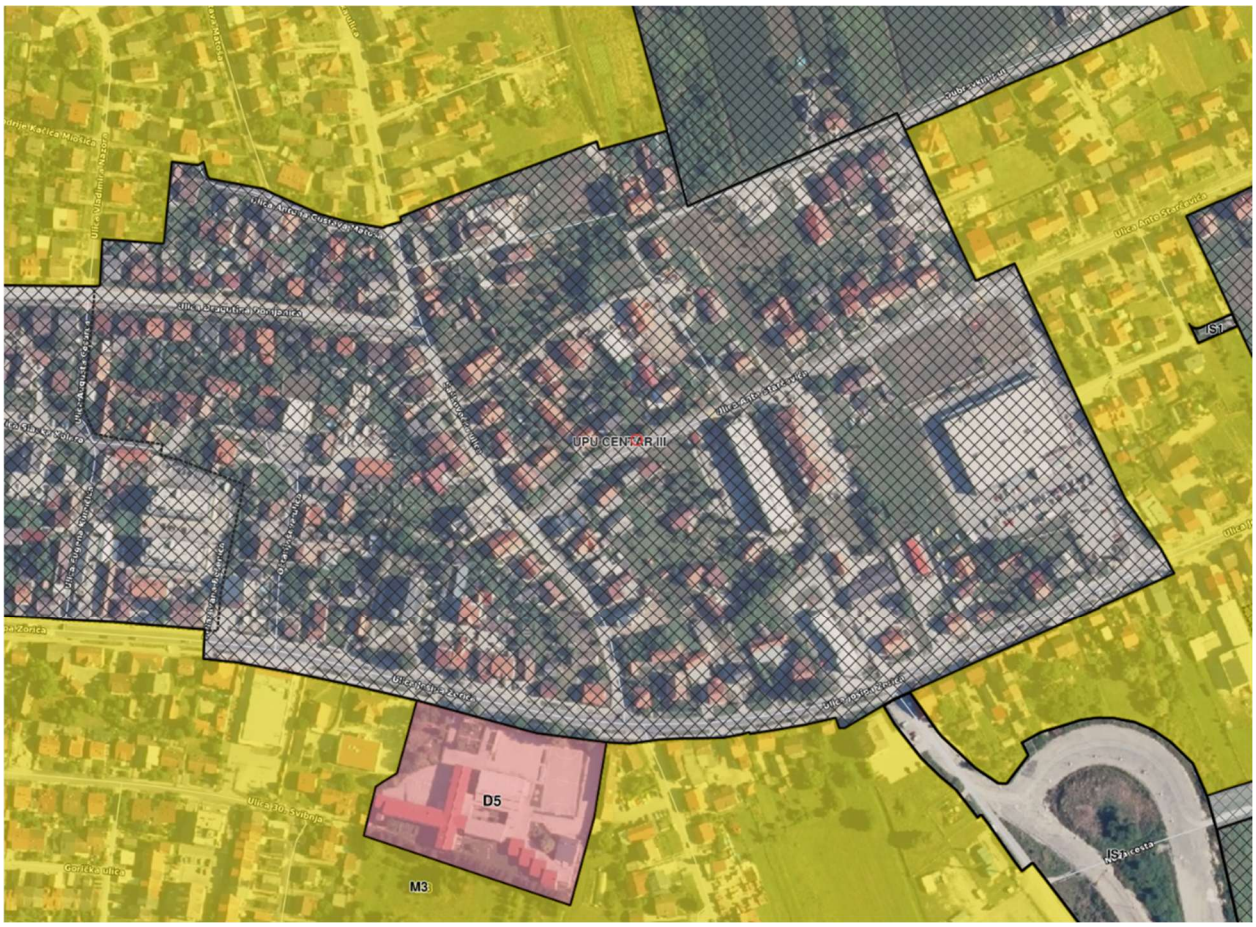
(9) Kroz izradu provedbenih planova potrebno je za područja predviđena za obiteljsku izgradnju predvidjeti minimalno 5%, a za područja predviđena za višestambenu izgradnju minimalno 10% javnih površina od ukupne površine provedbenog plana.

Javnim površinama se smatraju javni parkovi i zaštitne zelene površine, javne pješačke površine, vodotoci sa pripadajućim zaštitnim pojasom, drvoredi, rekreacijske površine i sl. Iznimno, kroz posebno obrazloženje mogu se predvidjeti i manje javnih površina unutar obuhvata provedbenog plana.

Prema čl. 8. st.2.

- Manja višestambena zgrada je zgrada sa najmanje 4, a najviše 8 stanova.
  ...
- Unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja manje višestambene zgrade mogu se graditi isključivo na dijelovima predviđenima tim planom.
- Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna manja višestambena zgrada i pomoćne zgrade u funkciji višestambene zgrade.
- Pomoćnim zgradama uz višestambene zgrade smatraju se garaže, spremišta i sl.
- Gradnja novih manjih i rekonstrukcija postojećih višestambenih zgrada moguća je prema slijedećim parametrima:

1. 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,
2. Minimalna površina za gradnju novih manjih višestambenih građevina je 600 m2,
3. Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,4 ,
4. Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi najviše 2,0,
5. Etažna visina ne može biti veća od podrum i/ili suteren, prizemlje, 2 kata i potkrovlja (četiri nadzemne etaže).
6. Najveća visina građevine 11,0 m,
7. Minimalna površine pod zelenilom je 30% površine građevne čestice,
8. 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,
9. Minimalni broj parkirališnih mjesta po stanu 1,5 osigurati na vlastitoj građevnoj čestici,
10. Obvezna je izvedba zelene površine minimalne širine 2 m prema regulacijskoj liniji.
11. Postojeće višestambene zgrade mogu se rekonstruirati ili izgraditi nove umjesto postojećih sukladno uvjetima iz ovog poglavlja s time da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez dodatnog povećanja. Za rekonstrukciju postojećih odnosno izgradnju novih umjesto postojećih višestambenih zgrada potrebno je osigurati parkirna mjesta u skladu s normativima iz ovog plana. Iznimno, u slučaju prenamjene poslovnih prostora u drugu djelatnost koja iziskuje veći broj parkirnih mjesta potrebno je osigurati onoliko parkirnih mjesta koliko iznosi povećanje u odnosu na prijašnju namjenu.
12. Ravni krov kod postojećih višestambenih zgrada se može sanirati izgradnjom kosog krova odnosno krovišta bez obzira na katnost zgrade odnosno bez poštivanja ostalih parametara za gradnju. Ako se kod postojećih višestambenih zgrada ravni krov sanira izgradnjom potkrovlja moraju se poštivati odredbe za gradnju odnosno rekonstrukciju višestambenih zgrada određene u ovom članku.



Obuhvat UPU-a na slojevima Namjena prostora i Smjernice za izradu prostornih planova užih područja / Provedba s detaljnošću UPU-a, Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela, izvor: ePlanovi, 02.11.2026.

3.2. Namjena površina



UPU Centar III, sloj 1.1. Namjena prostora, ePlanovi editor, 05.11.2026.

Planom su predviđene sljedeće namjene prostora:

Stambena namjena (S3)	Stambena namjena (S3) predviđena je za izgradnju višeobiteljskih zgrada, do 3 stana te manjih višestambenih zgrada, od 4 do 8 stanova. *Na površinama stambene namjene (S3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene*. (Pravilnik o prostornim planovima)
Mješovita namjena (M3)	Mješovita namjena (M3) je planirana na južnom dijelu obuhvata uz Ulicu Josipa Zorića i na sjevernom dijelu obuhvata uz Ulicu Dragutina Domjanića, na izgrađenom dijelu odnosno u zonama koje se iz stambenih transformiraju s poslovnim sadržajima. *Na površinama mješovite namjene (M3) dozvoljena je gradnja građevina stambene i stambeno-poslovne namjene*. … *Na površinama mješovite namjene (M3), kao prateća namjena, mogu se i na zasebnim građevnim česticama uređivati i graditi:* - *parkovi/perivoji, dječja igrališta,* - *zaštitne zelene površine,* - *ambulanta, dječji vrtići,* - *površine i građevine sportsko-rekreacijske 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, pješačke i biciklističke površine, parkirališta, garaža),* - *manje infrastrukturne građevine*. (Pravilnik o prostornim planovima)
Javna i društvena namjena – vjerska (D8)	U središnjem dijelu obuhvatu je izgrađena župna crkva Svetog Martina. Na površinama javne i društvene namjene - vjerske (D8) dozvoljena je gradnja i uređenje: - vjerskih građevina, - redovničkih kompleksa, - svetišta, - pastoralni centar, - vjerskih centara i ustanova.
Poslovna namjena – veliki trgovački centar (K2)	U jugoistočnom dijelu obuhvata izgrađen je trgovački centar Plodine te je određena Poslovna namjena – veliki trgovački centar (K2).
Javna zelena površina – park/perivoj (Z1)	*Javne zelene površine – park/perivoj (Z1) uređuju se hortikulturno, stazama i urbanom opremom, a mogu se uređivati, postavljati i graditi:* - *vodene površine,* - *dječja igrališta,* - *paviljoni, vidikovci, nadstrešnice,* - *montažne građevine (kiosci, pozornice, tribine),* - *skulpture i umjetničke instalacije,* - *manje infrastrukturne građevine i sanitarni čvorovi*. (Pravilnik o prostornim planovima)
Površina infrastrukture – energetski sustav (IS7)	U obuhvatu se nalaze dvije postojeće trafostanice.
Prometna površina	Postojećim i planiranim prometnicama dodijeljena je odgovarajuća namjena.
Pješačka površina	

3.3. Pravila provedbe

Plan sadrži sljedeća pravila provedbe zahvata u prostoru za označene površine:

- Višeobiteljske zgrade
- Manje višestambene zgrade
- Mješovito
- Trgovački centar
- Kulturna baština
- Park

– Ulice i staze.



UPU Centar III, sloj 1.3. Provedba prostornog plana, ePlanovi editor, 05.11.2026.

3.3. Cestovni promet

U obuhvatu su nalaze sljedeće postojeće ulice:

- ceste područnog (regionalnog) značaja

1. Ulica Josipa Zorića, A. G. Grada Zagreba (Sesvete) - Dugo Selo - Vrbovec - Križevci (DC22/ŽC2209)

- sabirne prometnice

1. Ulica Ante Starčevića
2. Ulica Dragutina Domjanića

- ostale prometnice

1. Šašovečka ulica
2. Dubravkin put
3. odvojak Šaškovečke ulice
4. Ulica Antuna Gustava Matoša
5. Oštarijaševa ulica
6. odvojak ulice Ante Starčevića

Za sljedeće postojeće ulice planirano je proširenje zemljišnog pojasa na način da iznosi najmanje 7,1 m (kolnik za dvosmjerni promet širine 5,5 m i pješačaka staza širine 1,6m):

1. Odvojak Šaškovečke ulice

2. Odvojak Ulice Ante Starčevića
3. Dubravkin put.

Novoplanirana je prometnica između Oštarijaševe ulice i Ulice Slavka Kolara:

- kolnik za dvosmjerni promet širine 5,5 m
- pješačaka staza širine 1,6m.

3.8. Iskaz površina i prostornih pokazatelja

Iskaz površina prema namjeni

Iskaz površina prema namjeni ukupno

primarna namjena			m^2	ha	%
kodovi teme	**oznake teme**	**nazivi teme**			
KN-1-1-5003	S3	Stambena namjena	101,046	10.10	51.58%
KN-1-1-5053	M3	Mješovita namjena	39,188	3.92	20.00%
KN-1-1-5108	D8	Javna i društvena namjena - vjerska	3,929	0.39	2.01%
KN-1-1-5262	K2	Poslovna namjena - veliki trgovački centar	14,820	1.48	7.56%
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj	2,798	0.28	1.43%
KN-1-1-5907	IS7	Površina infrastrukture - energetski sustav	143	0.01	0.07%
KN-1-1-5950		Prometna površina	33,587	3.36	17.14%
KN-1-1-5952		Pješačka površina	406	0.04	0.21%
OBUHVAT UKUPNO			**195,917**	**19.59**	

Javne površine

kodovi teme	oznake teme	naziv	m^2	ha	%
KN-1-1-5701	Z1	Javna zelena površina - park/perivoj	2,798	0.28	14.12%
KN-1-1-5952		Pješačka površina	406	0.04	2.05%
		Pješačka i zelena površina u Ulici Ante Starčevića, l=353 m, š=8 m	2,824	0.28	14.25%
		Pješačka i zelena površina u Ulici Dragutina Domjanića, l=208 m, š=6.8 m	1,414	0.14	7.14%
		Pješačka i zelena površina u Ulici Josipa Zorića l=640 m, š=15.5 m	9,920	0.99	50.04%

Pješačka površina u Šaškovečkoj ulici l=360, š=5 m	1,800	0.18	9.08%	
Pješačka površina u odvojku Ulice Ante Starčevića l=180, š=1.6	288	0.03	1.45%	
Odvojak Dubravkinog puta - zelene površine	372	0.04	1.88%	
UKUPNO JAVNE POVRŠINE	**3,204**	**1.98**		**10.12%**