GRAD DUGO SELO

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA „CENTAR III“

PRIJEDLOG PLANA ZA JAVNU RASPRAVU

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Odlukom o donošenju Prostornog plan uređenja Grada Dugog Sela, donesen 29. listopada 2026. godine na 12. redovnoj sjednici Gradskog vijeća, određene su površine za koje je propisana obveza donošenja urbanističkih planova uređenja.

Gradsko vijeće Grada Dugog Sela na 3. sjednici održanoj 9. rujna 2025. godine donijelo je Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Centar III“, a kojom su određeni razlozi donošenja, ciljevi i programska polazišta Plana.

OBUHVAT

Površina obuhvata površine 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.

RAZLOZI DONOŠENJA IZMJENA I DOPUNA PLANA I PROGRAMSKA POLAZIŠTA

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.

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.

OBRAZLOŽENJE PLANSKIH RJEŠENJA

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	



Kartografski prikaz 1.1. Namjena prostora

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.

ISKAZ POVRŠINA PREMA NAMJENI

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**	