

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DUGO SELO - ZAPAD

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Pravna osnova za izradu i donošenje Urbanističkog plana uređenja Dugo Selo – zapad utvrđena je člancima 79. i 85. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19), donošenjem prostorno-planske dokumentacije višeg reda, a to je Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 06/04, 13/06, 14/06, 08/10, 08/12, 08/13, 01/14, 02/15 04/15 – pročišćeni tekst) (u daljnjem tekstu PPUG) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja Dugo Selo – zapad (Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 09/18)

Nositelj izrade Plana u ime Grada Dugog Sela je Upravni odjela za prostorno uređenje, zaštita okoliša, komunalno i stambeno gospodarstvo, a odgovorna osoba je pročelnik Upravnog odjela. Izrađivač Plana je tvrtka ASK Atelier d.o.o. iz Zagreba.

POSTOJEĆE STANJE

Obuhvat Plana djelomično je izgrađen obiteljskim kućama, višestambenom izgradnjom i proizvodnim pogonima u južnom dijelu uz željezničku prugu. Na stanje u prostoru obuhvata snažan je utjecaj željezničke pruge na jugu te budućeg nadvožnjaka preko pruge i spojne ceste kao nova veza centralnog dijela Grada prema čvoru Rugvica.

Sukladno Prostornom planu radi se o djelomično neuređenom građevinskom području. Izgrađena područja teže urbanoj obnovi, a neizgrađena područja je potrebno planski aktivirati na način da se detaljnije definiraju namjene prostora i uvjeti za uređenje površina. Na području uz željezničku prugu Prostornim planom uređenja predviđeno je ukidanje područja na kojima se obavlja gospodarska aktivnost te se predviđa područje mješovite namjene.

Prostorne odnose kao i osnovnu infrastrukturu unutar obuhvata Plana potrebno je redefinirati.

Površina obuhvata izrade Plana je 24,5 ha.

RAZLOZI ZA IZRADU PLANA

Razlozi za izradu Urbanističkog plana uređenja Dugo Selo – zapad su: definiranje prostorno-planskih pretpostavki za daljnji razvoj naselja Dugo Selo, određivanje uvjeta provedbe svih zahvata u prostoru unutar obuhvata, što podrazumijeva detaljnu podjelu područja na posebne prostorne cjeline, određivanje koridora prometnica te instalacijskih koridora i površina javne namjene podizanje opće razine kvalitete i standarda predmetnog područja.

CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Planom se stvaraju pretpostavke za definiranje prostorno-planskih pretpostavki za daljnji razvoj ovog zapadnog dijela Dugog Sela, i njegovog optimalnog povezivanja s postojećim izgrađenim i planiranim strukturama u Dugom Selu.

Cilj Plana je revalorizirati postojeću osnovu prostornih i funkcionalnih rješenja i uvjeta uređenja prostora i oblikovanja te propisati smjernice i mjerila za uređenje prostora u cilju boljeg razvoja naselja kao i cjelokupnog područja Grada Dugog Sela što se posebno odnosi na sljedeće:

- usklađivanje izgrađenih područja Plana sa stanjem na terenu,
- definiranje urbanih pravila koja će predstavljati sustav uvjeta za gradnju, oblikovanje građevina i uređenje prostora u skladu s stanjem u obuhvatu Plana te datostima urbanog područja na koje se direktno oslanja, te korištenjem i namjenom prostora,
- definiranje infrastrukturne mreže naselja – određivanje glavnih prometnih pravaca, definiranje javno prometnih površina s pripadajućom infrastrukturom, pješačkih putova, biciklističkih staza, prometa u mirovanju (parkirališta) pri čemu je potrebno voditi računa o funkcionalnosti i ekonomičnosti u izgradnji i korištenju;
- definiranje prostora javne namjene (parkovi, dječja igrališta i sl.) u svrhu jačanje društvene infrastrukture i podizanja životnog standarda,
- pri određivanju mjera zaštite okoliša primjenjivati preventivni pristup zaštiti okoliša, u cilju poticanja razvoja svijesti o okolišu i smanjenju zagađenja okoliša.

PLAN

Program gradnje i uređenja prostora napravljen je temeljem analize postojećeg stanja i razvojnih mogućnosti te obveza iz PPUG Dugog Sela.

Područje obuhvata Plana namijenjeno je prvenstveno stanovanju odnosno stambenoj i stambeno-poslovnoj namjeni. Osnovna namjena i način korištenja prostora unutar obuhvata Plana prikazani su i označeni pripadajućom bojom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:2000, kako slijedi:

Stambena namjena

postojeće (tamnije žuta)	S
planirano (svjetlije žuta)	S
postojeće (tamnije žuta)	S1
planirano (svjetlije žuta)	S1
postojeće (tamnije žuta) / stambeno-poslovna izgradnja	S2
planirano (svjetlije žuta) / stambeno-poslovna izgradnja	S2

Sportsko-rekreacijska namjena (zelena) **R**

Zaštitne zelene površine (zelena) **Z**

Javne zelene površine (zelena)
javni park **Z1**

Površine infrastrukturnih sustava (bijela)
ulična mreža naselja **IS1**
isključivo pješačke površine **IS2**

U obuhvatu Plana predviđeni su sljedeći oblici korištenja i način gradnje:

- **Oblici korištenja:**
 - **Sanacija građevina i dijelova naselja** – promjena stanja građevina (uklanjanje, zamjena, rekonstrukcija, obnova, nova gradnja)
 - **Nova gradnja** - oblik korištenja koji se predviđa na dijelu neizgrađenih prostora koje treba infrastrukturno opremiti te izgraditi nove građevine
 - **Uklanjanje i nova gradnja** – oblik koji se predviđa na dijelu izgrađenih prostora koje je moguće infrastrukturno opremiti te izgraditi nove građevine
- **Način gradnje:**
 - **obiteljske zgrade** - na površinama stambene namjene (S) – oznaka **O₁₀**
 - **višestambene zgrade** - na površinama stambene namjene (S1) i stambeno-poslovne namjene (S2) - oznaka **VS₁₂** i **VS₁₅**

STAMBENA NAMJENA (S)

Na površinama stambene namjene moguće je graditi i uređivati prostore **stambene namjene - S i S1** s pratećim sadržajima koji ne ometaju stanovanje.

Planirane građevine su stambene s pratećim sadržajima naselja koji ne ometaju stanovanje i koji zadovoljavaju odredbe posebnih propisa vezano uz zaštitu od buke i drugih štetnih emisija kao što su:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje
- tihi obrt i usluge domaćinstvima
- druge namjene koje dopunjavaju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, političke i društvene organizacije, ordinacije, poslovni prostori - uredi, razna predstavništva, izložbeni prostori i sl.)
- sport i rekreacija
- javne i zaštitne zelene površine i dječja igrališta

Prateći sadržaji navedeni u prethodnom stavku mogu se graditi unutar stambene građevine, a njihova površina može iznositi najviše do 15% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

Za gradnju svih građevina koje se mogu graditi u zonama stambene namjene – S, određuju se sljedeća detaljna pravila:

- gradnja obiteljskih zgrada s najviše 3 stana,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevina je podrum, prizemlje, jedna etaža i potkrovlje (Po+P+1+Ptk), maksimalno 3 nadzemne etaže,
- najmanja površina građevne čestice je 400 m², (za samostojeće građevine), tj. 300m² (za poluugrađene građevine)
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je 0,3 (za samostojeće građevine), tj. 0,4 (za poluugrađene građevine)
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{is}) je 1,2 (za samostojeće građevine), tj. 1,5 (za pluugrađene građevine)
- minimalna širina građevne čestice 15 m (za samostojeće građevine), tj. 10 m (za poluugrađene građevine)
- minimalna dubina građevne čestice 20 m (za samostojeće građevine), tj. 22 m (za poluugrađene građevine)
- maksimalna ukupna visina građevine iznosi 10 m,
- međusobna udaljenost izgradnje određena je čl. 65 Odredbi za provedbu
- na dijelu građevine koja se izgrađuje na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim ako se na susjednoj čestici nalazi javni put; u tom slučaju otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski

otvori najvećeg promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt (najmanji parapet 1,6 m),

- gradnja je moguća samo uz javni prostor, ulicu najmanje širine 7,50 m,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na čestici određuje se prema normativu 1.5 PGM/1 stan, odnosno prema čl. 33. Odredbi za provedbu.

Gradnja građevina u zonama postojeće izgradnje

Građevine u izgrađenim dijelovima unutar obuhvata (oznaka S, boja tamnije žuta), suprotne osnovnoj namjeni iz ovoga Plana, mogu se zadržati bez mogućnosti širenja, ali s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Za gradnju svih građevina koje se mogu graditi na površinama postojećeg izgrađenog dijela - određuju se sljedeća detaljna pravila:

- prilikom rekonstrukcije i gradnje novih građevina, dogradnje i nadogradnje parametri koji nisu u skladu s Odredbama za stambenu namjenu – S ovoga Plana mogu se zadržati bez mogućnosti povećavanja,
- izgradnja novih građevina umjesto postojećih i nova gradnja, prema uvjetima za stambenu namjenu – S.

Za sve zahvate u zoni zaštite povijesne graditeljske cjeline (zona B) i kontakt zone (zona C) detaljni uvjeti određuju se temeljem prethodnih uvjeta i uz suglasnost nadležnog konzervatorskog odjela.

STAMBENA NAMJENA (S1)

Za gradnju svih građevina koje se mogu graditi u zonama **stambene namjene – S1**, određuju se sljedeća detaljna pravila:

- gradnja višestambenih građevina s najmanje 4, a najviše 8 stanova,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevina je podrum, prizemlje, dvije etaže i potkrovlje (Po+P+2+Ptk), maksimalno 4 nadzemne etaže,
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²,
- minimalna širina građevne čestice 22 m,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je 0,4,
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{is}) je 1,5,
- maksimalna ukupna visina građevine iznosi 12 m,
- međusobna udaljenost izgradnje određena je čl. 65 Odredbi za provedbu,
- kod rekonstrukcije postojeće građevine, na dijelu građevine na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim ako se na susjednoj čestici nalazi javni put; u tom slučaju otvorima se ne smatraju ostakljenja neprozirnim staklom najveće veličine 60 x 60 cm, dijelovi zida od staklene opeke, ventilacijski otvori najvećeg promjera, odnosno stranice 15 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizualni kontakt (najmanji parapet 1,6 m)
- terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice
- gradnja je moguća samo uz javni prostor, ulicu najmanje širine 7,50 m,
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na čestici određuje se prema normativu 1.5 PGM/1 stan, odnosno prema čl. 33. Odredbi za provedbu.
- kod rekonstrukcija postojećih izgradnji primjenjuju se pravila za novu gradnju

STAMBENO-POSLOVNA NAMJENA (S2)

Za gradnju svih građevina koje se mogu graditi u zonama **stambeno/poslovne namjene – S2** određuju se sljedeća detaljna pravila:

- gradnja višestambenih građevina s najviše 18 stanova,
- najveći dozvoljeni broj etaža građevina je podrum, prizemlje dvije etaže i potkrovlje (Po+P+2+Ptk), maksimalno 4 nadzemne etaže,
- najmanja površina građevne čestice je 1000 m²,
- minimalna širina građevne čestice je 22 m,
- najveći koeficijent izgrađenosti građevne čestice (k_{ig}) je 0,4
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{is}) je 2,0
- maksimalna ukupna visina građevine iznosi 15 m,
- međusobna udaljenost izgradnje određena je čl. 65 Odredbi za provedbu,
- zaštitne zelene površine visokog i niskog zelenila, minimalne širine 5 m, obavezno se planiraju na građevnim česticama koje graniče sa zapadnom i južnom granicom infrastrukturnog koridora (koridor planirane glavne gradske prometnice u izgradnji i državna cesta),
- gradnja je moguća samo uz javni prostor, ulicu najmanje širine 16,00 m
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na čestici određuje se prema normativu 1.5 PGM/1 stan, odnosno prema čl. 33. Odredbi za provedbu
- kod rekonstrukcija postojećih izgradnji primjenjuju se pravila za novu gradnju

Prateći sadržaji navedeni u prethodnom stavku mogu se graditi unutar stambene građevine, a njihova površina može iznositi najviše do 29% ukupnog GBP-a na građevnoj čestici.

SPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Za gradnju i uređenja svih građevina koje se mogu graditi u zonama **sportsko rekreacijske namjene (R)** određuju se sljedeća detaljna pravila:

- najveći broj etaža pomoćnih zgrada je prizemlje (P), maksimalno 1 nadzemna etaža
- max. izgrađenost građevne čestice je 10%
- udaljenost građevine od susjedne građevinske čestice je min.3 m, a od susjednih građevina min. $(h_1+h_2)/2$ (gdje je h_1 visina do vijenca zgrade koja se namjerava graditi, a h_2 visina do vijenca svih ostalih građevina oko nje)
- min. udaljenost otvorenih sportskih terena odnosno igrališta od susjedne građevne čestice je 3 m
- udaljenost građevinske od regulacijske linije prometnice je min.5 m
- potreban broj parkirališno-garažnih mjesta na čestici određuje se prema čl. 33. Odredbi za provedbu

JAVNE ZELENE POVRŠINE - Z1

Na javnim zelenim površinama planirano je **uređenje javnog parka - Z1**.

Javni park uređuje se kao jedinstvena cjelina, oblikovana planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima. U parkovnim površinama javnog parka planirana su dječja igrališta (za djecu svih uzrasta) i sportsko rekreacijski sadržaji (bočalište, košarka, stolni tenis i sl.).

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA – IS1 I IS2

Na **površinama infrastrukturnih sustava – IS1 i IS2**, dozvoljeno je graditi građevine za:

- komunalne građevine i uređaje (uređaji za kanalizaciju, transformatorske stanice, vodospreme i sl.)
- površinske građevine infrastrukture (elektroničkih komunikacija, javne odvodnje otpadnih i površinskih voda, vodoopskrbe, elektroenergetike, plinoopskrbe)

- linijske i površinske građevine za promet

Na površinama predviđenim za linijske, površinske prometne građevine grade se i uređuju:

- cestovne površine
- kolno-pješačke površine
- pješačke površine – šetnice, pješačke ulice, stepenice
- biciklističke staze
- zelene površine
- parkirališta/stajališta

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Unutar područja obuhvata Plana nije predviđena realizacija građevina javnih i društvenih djelatnosti na zasebnim parcelama, već je smještaj javnih i društvenih sadržaja predviđen unutar građevina osnovne namjene (S, S1 I S2).

KVANTITATIVNI POKAZATELJI ZA NAMJENU POVRŠINA

REDNI BROJ	NAMJENA	PLANSKI ZNAK	POVRŠINA		
			ukupno (ha)	ha	%
1.	STAMBENA NAMJENA		14,8		60,4
	postojeće	S		3,9	16,0
	Planirana stambena izgradnja – obiteljske zgrade	S		1,0	4,1
	Postojeće	S1		0,8	3,2
	Planirana stambena izgradnja – višestambene zgrade	S1		4,9	20,0
	Postojeće	S2		0,2	0,8
	Planirana stambeno/poslovna izgradnja – višestambene zgrade	S2		4,0	16,3
2.	SPORT I REKREACIJA	R		0,2	0,8
3.	JAVNE ZELENE POVRŠINE, ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z1, Z	2,6	2,6	10,6
4.	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	IS1, IS2	6,9	6,9	28,1
	UKUPNO		24,5	24,5	100

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



LEGENDA:

----- GRANIČNA OBUHVATA PLANA

■ POSTOJEĆA IZGRADNJA PREMA KATASTRU
- UNUTAR OBUHVATA PLANA

■ POSTOJEĆA IZGRADNJA PREMA KATASTRU
- IZVAN OBUHVATA PLANA

KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

- | | | |
|-------------|--|---|
| post. plan. | | |
| | | S - STAMBENA NAMJENA |
| | | S1 - STAMBENA NAMJENA / STAMBENE GRAD. |
| | | S2 - STAMBENA NAMJENA / STAMBENO-POSLOVNE GRAD. |

- | | |
|--|-----------------------------------|
| | Z1 - JAVNE ZELENE POVRŠINE |
| | Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE |
| | R - SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA |

PROMET

- | | |
|--|-------------------------|
| | ULIČNA MREŽA NASELJA |
| | PJEŠAČKE POVRŠINE |
| | CESTOVNI PROMET |
| | GLAVNE MJESNE ULICE |
| | SABIRNE ULICE |
| | OSTALE ULICE |
| | PJEŠAČKE ULICE |
| | GRANIČNE KORIDORA CESTE |