| STUDENI | 2026 |

26



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DONJA REKA

Postupak izrade i donošenja plana

Obrazloženje

| URBANISTICA D.O.O. ZA PROSTORNO PLANIRANJE I KONZALTING |

URBANISTICA

Urbanistica d.o.o. - za prostorno planiranje i konzalting

NARUČITELJ:	**GRAD JASTREBARSKO**
Gradonačelnik:	Zvonimir Novosel, dipl. ing.
Nositelj izrade Plana:	Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša
Pročelnica:	Irena Strmečki, dipl.iur
Izrađivač:	**URBANISTICA d.o.o.** Gajeva 2a, 10000 Zagreb
Direktorica:	Jasminka Pilar - Katavić, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica izrade Plana:	Jasmina Sadek, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi Plana:	Jasminka Pilar-Katavić, dipl.ing.arh. Iva Lukinić, dipl.ing.arh. Ana Putar, dipl.ing.arh. Jasmina Sadek, dipl.ing.arh. Nikolina Gradečki, mag.ing.arch. Ines Kotula, mag.ing.arch. Ivana Puzavac, mag.ing.arch. Sara Brmbota, mag.ing.arch. Gordan Maček, dipl.ing.prom. Vilma Stopfer Svečnjak, mag.ing.prosp.arch. Domagoj Šumanovac, ing.arh. Ivana Katavić, bacc.oec. Antonio Pavešković, univ.mag.geog. & univ.bacc. hist.

SADRŽAJ:

0. UVOD 4

1. POLAZIŠTA 4

1.1. Pravna osnova 5

1.2. Postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš 5

1.3. Razlozi donošenja 5

1.4. Prostorna polazišta 7

1.5. Idejno rješenje 9

1.6. Popis zahtjeva javnopravnih tijela 11

1.7. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana 12

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA 12

3. OBRAZLOŽENJE PLANA 14

3.1. Namjena površina 14

3.2. Infrastrukturni sustavi 16

3.3. Posebne mjere 20

4. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA 20

4.1. Namjena prostora 20

4.2. Pravila provedbe 21

0. UVOD

Urbanistički plan uređenja 'Donja Reka' (dalje u tekstu: Plan) izrađuje se temeljem **Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja 'Donja Reka'** koju je Gradsko vijeće Grada Jastrebarsko donijelo na svojoj 2. sjednici održanoj 15. srpnja 2025. godine. Odluka o izradi objavljena je u Službenom vjesniku Grada Jastrebarskog br.: 4/25.

Nositelj izrade Plana je Grad Jastrebarsko, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove, komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša.

Stručni izrađivač Pana je tvrtka Urbanistica d.o.o. iz Zagreba.

Plan se izrađuje u modulu ePlanovi Editor koji služi za izradu i uređivanje grafičkih i tekstualnih dijelova prostornog plana te njihovo međusobno povezivanje.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju, Plan predstavlja elaborat "Urbanistički plan uređenja Donja Reka" koji će biti sastavljen od:

- Tekstualnog dijela – Odredbi za provedbu,
- Grafičkog dijela,
- Obrazloženja.

Odredbe za provedbu plana stvaraju se u modulu ePlanovi Editor prema sadržaju i strukturi propisanima Pravilnikom.

Grafički dio plana stvara se u modulu ePlanovi Editor prema strukturi i sadržaju propisanima Pravilnikom, u skladu s topološkim i drugim pravilima, te se povezuje s pripadajućim odredbama za provedbu koristeći odgovarajuće alate ugrađene u navedeni modul.

Obrazloženje plana izrađuje se u elektroničkom obliku prema sadržaju propisanom Pravilnikom i učitava se u modul ePlanovi kao zaseban dokument.

Tijekom izrade Plana, provest će se javna rasprava. Za potrebe provođenja javne rasprave bit će izrađeni sljedeći prilozi:

- Sažetak za javnost,
- Izvješće o javnoj raspravi.

1. POLAZIŠTA

Polazišta u izradi ovih izmjena i dopuna proizlaze iz:

1. Odluke o izradi Plana,
2. Ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš,
3. Prostornog plana Zagrebačke županije,
4. Prostornog plana uređenja Grada Jastrebarsko,
5. Generalnog urbanističkog plana Grada Jastrebarsko,
6. Idejnog urbanističko rješenje u svrhu izrade UPU Donja Reka u Jastrebarskom,
7. pristiglih zahtjeva javnopravnih tijela te nositelja izrade.

1.1. Pravna osnova

Urbanistički plan uređenja 'Donja Reka', u pogledu regulative, izrađuje se u skladu sa:

- Zakonom o prostornom uređenju (NN 155/25),
- Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/23), u dijelu kojim se propisuju pravna pravila koja se odnose na sadržaj, mjerila kartografskih prikaza, obvezne prostorne pokazatelje i standard elaborata prostornih planova,
- Prostornim planom uređenja Grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 9/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14-pročišćeni tekst, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 1/19, 2/19-pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23-pročišćeni tekst),
- Generalnim urbanističkim planom Grada Jastrebarsko (Službeni vjesnik grada Jastrebarsko broj 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 7/19, 2/20 - pročišćeni tekst, 9/23, 10/23 - pročišćeni tekst i 6/25),
- ostalim relevantnim zakonskim i podzakonskim aktima.

1.2. Postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš

Prije donošenja Odluke o izradi, Nositelj izrade zatražio je od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša mišljenje o potrebi provedbe postupka ocjene odnosno strateške procjene Plana na okoliš.
Za predmetnu izradu Plana bilo je potrebno provesti postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš. Od strane gradonačelnika Grada Jastrebarsko donesena je Odluka o pokretanju navedenog postupka (Klasa:350-12/24-01/8, UrBroj:238-12-24-6).

Prethodnom ocjenom zaključeno je da se isključuje mogućnost značajnih negativnih utjecaja planiranog Plana na ciljeve očuvanja i cjelovitost područja ekološke mreže te nije potrebno provesti postupak Glavne ocjene prihvatljivosti za ekološku mrežu.

Nakon provedenog postupka Prethodne ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja Plana na okoliš od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša dobiveno je MIŠLJENJE da za izradu Plana nije potrebno provesti postupak strateške procjene utjecaja Plana na okoliš te da Plan neće imati značajan negativan utjecaj na ciljeve očuvanja i cjelovitost ekološke mreže (KLASA: 352-01/25-02/33, URBROJ: 238-18-02/5-25-4, od 12. svibnja 2025.).

1.3. Razlozi donošenja

Općinsko vijeće Grada Jastrebarsko na 2. sjednici održanoj 15.srpnja. 2025. godine donosi **Odluku o izradi Urbanističkog plana uređenja „Donja Reka“**. Odluka je objavljena u **Službenom vjesniku Grada Jastrebarskog br:4/25**.

Odlukom o izradi Plana navedeni su razlozi, ciljevi i programska polazišta u okviru kojih se određuju prostorno planska rješenja u postupku izrade Plana.

Razlozi za donošenje izmjene i dopune Plana su sljedeći:

A. Usklađenost sa zakonskim i podzakonskim okvirom

1. Zakonska obveza izrade izmjene i dopune Plana i usklađenje sa Zakonom

Pravna osnova za donošenje Plana su odredbe članka 79. i 109. Zakona, te članka 92., stavka 1. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko ("Službeni vjesnik Općine Jastrebarsko" broj 6/92, "Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog" broj 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 7/19, 2/20 - pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23 - pročišćeni tekst).

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. i 4. Zakona Plan mora biti usklađen s prostornim planom šireg područja iste razine i to:
   - Prostornim planom uređenja Grada Jastrebarskog ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog", broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 - pročišćeni tekst, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 1/19, 2/19 - pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23 - pročišćeni tekst).
   - Generalnim urbanističkim planom grada Jastrebarskog, ("Službeni vjesnik Općine Jastrebarsko" broj 6/92 i "Službeni vjesnik Grada Jastrebarsko" broj 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16-pročišćeni tekst, 7/19, 2/20-pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23-pročišćeni tekst)

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja

Razlog za pokretanje postupka izrade i donošenja Plana je usuglašavanje javnog interesa i različitih interesa kako fizičkih tako i pravnih osoba i potreba sadašnjih korisnika prostora.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- Ciljevi i programska polazišta proizlaze iz Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarskog.
- Osnovni cilj izrade Plana je osigurati kvalitetan i održiv prostor kako za stanovanje tako i za gospodarski razvoj grada Jastrebarskog.
- Utvrditi uvjete gradnje i uređenja prostora za izgradnju stambenih i građevina drugih namjena kompatibilnih stanovanju.
- Sukladno utvrđenoj namjeni prostora planirati objekte i uređaje komunalne infrastrukture - prometnice, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda, elektroopskrbu, plinoopskrbu, telekomunikacije.
- Planirati i druge javne površine unutar područja obuhvata, kao što su javne površine, javne zelene površine.
- Utvrditi uvjete za parcelaciju zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih čestica, ovisno o planiranoj tipologiji izgradnje stambenih građevina, odnosno građevina drugih namjena.
- Provesti potrebne urbanističke analize postojećih kapaciteta i u odnosu na planirani broj stanovnika, budućih potreba javnih društvenih sadržaja naselja te ukoliko se pokaže potrebnim, deficitarne sadržaje planirati unutar obuhvata Plana.

1.4. Prostorna polazišta

Izvod iz Prostornog plana Zagrebačke županije

Nadležni prostorni plan više razine i šireg područja je 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 i 2/21 - pročišćeni tekst.

U tijeku je postupak izrade **VIII. izmjena i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije** (Odluka o izradi VIII. Izmjena i dopuna PPZŽ: Glasnik Zagrebačke županije, broj 11/23). Za predmetne izmjene i dopune provedena je javna rasprava.

Prostorni plan Zagrebačke županije propisao je uvjete razgraničenja prostora prema obilježju, korištenju i namjeni, uvjete određivanja građevina i površina državnog i područnog (regionalnog) značaja, uvjete smještaja gospodarskih, društvenih i ostalih sadržaja u prostoru, uvjete određivanja građevinskih područja i korištenja izgrađenog i neizgrađenog dijela građevinskog područja, uvjete utvrđivanja prometnih i drugih infrastrukturnih sustava u prostoru te mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti i kulturno-povijesnih cjelina, gospodarenje otpadom, mjere sprječavanja nepovoljnih utjecaja na okoliš i mjere provedbe plana.



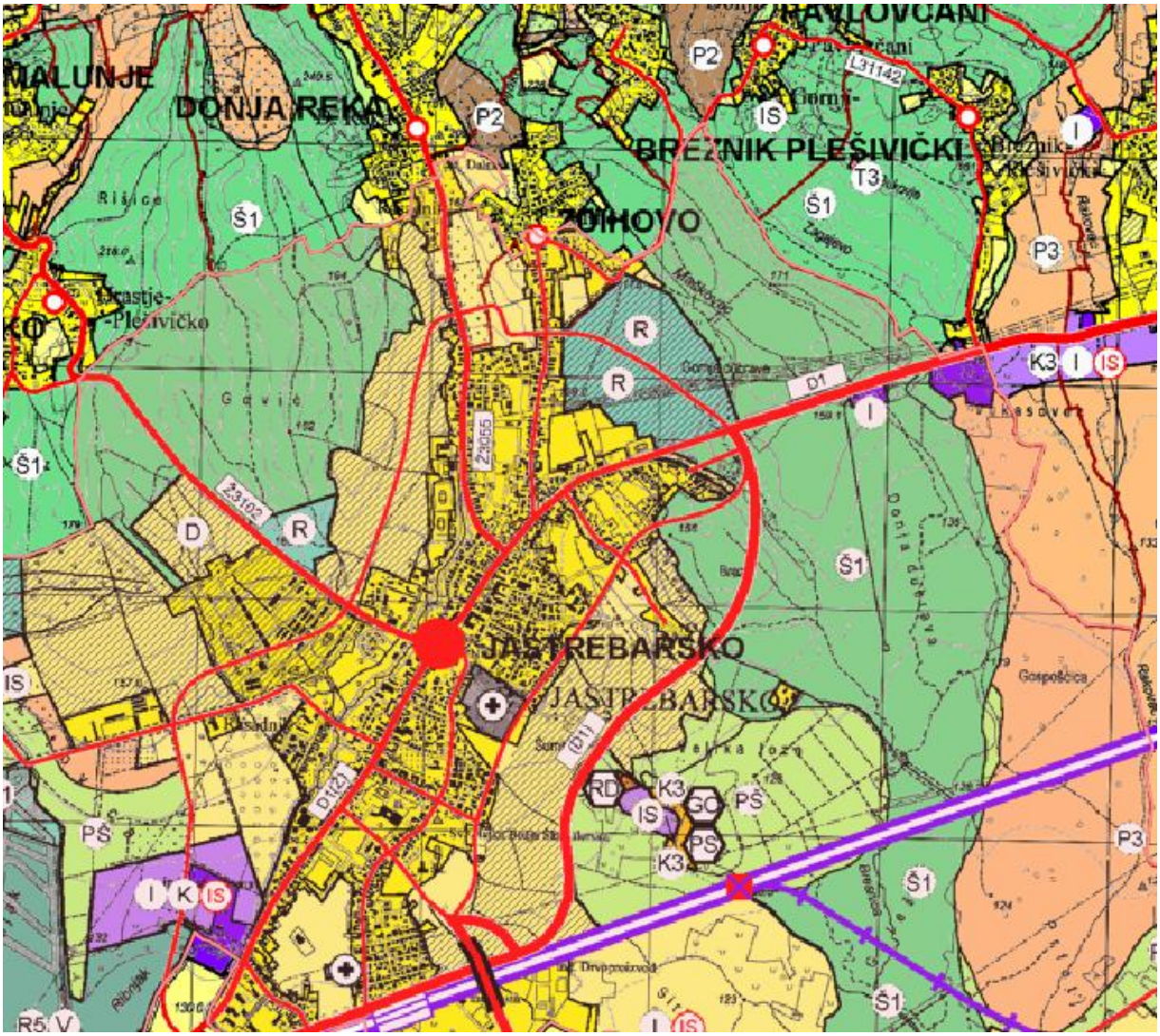
Izvod iz važećeg PP Zagrebačke županije -: Kartografski prikaz 1.KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Obveze iz Prostornog plana uređenja Grada Jastrebarsko

Nadležni prostorni plan iste razine šireg područja je Prostorni plan uređenja Grada Jastrebarsko ("Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog", broj 2/02, 3/04, 8/08, 2/11, 8/12, 9/13, 9/14, 10/14 - pročišćeni tekst, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 1/19, 2/19 - pročišćeni tekst, 9/23 i 10/23 - pročišćeni tekst).

U tijeku je postupak izrade **izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Jastrebarsko** koji se izrađuje kao plan nove generacije kroz sustav E Planovi.

Budući da se postupci izrade Prostornog plana županije i Prostornog plana uređenja grada Jastrebarsko provode paralelno, predmetni planovi trebaju biti međusobno usklađeni.



Izvod iz važećeg PPUG Grada Jastrebarsko -: Kartografski prikaz 1.KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

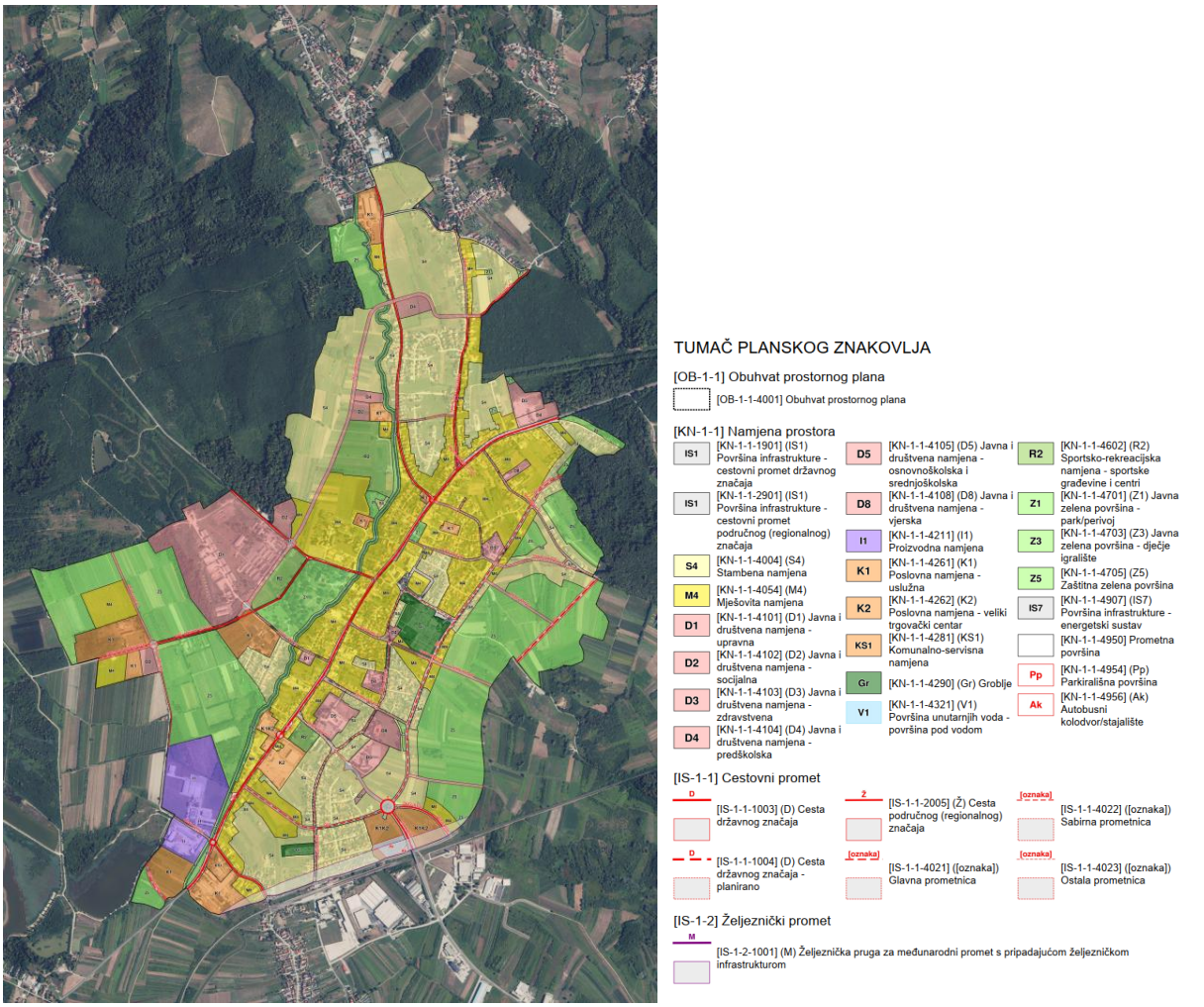
Obveze iz Generalnog urbanističkog plana Grada Jastrebarsko

Nadležni prostorni plan iste razine šireg područja je Generalni urbanistički plan grada Jastrebarsko („Službeni vjesnik grada Jastrebarskog“ broj 6/92, 3/96, 7/98, 1/01, 4/03, 5/10, 1/16, 2/16 - pročišćeni tekst, 7/19, 2/20 - pročišćeni tekst, 9/23, 10/23 - pročišćeni tekst i 6/25).

U tijeku je postupak izrade **Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarsko** koji se izrađuje kao plan nove generacije kroz sustav E Planovi.

Izmjene i dopune GUP-a Grada Jastrebarsko izrađuju se usporedno s izmjenama i dopunama plana šireg područja iste razine (Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Jastrebarsko), **stoga će se oba plana usklađivati tijekom njihove izrade.**

Urbanistički plan uređenja mora biti u skladu s planom iste razine šireg područja odnosno Prostornim planom uređenja Grada Jastrebarsko kao i Generalnim urbanističkim planom grada Jastrebarsko.



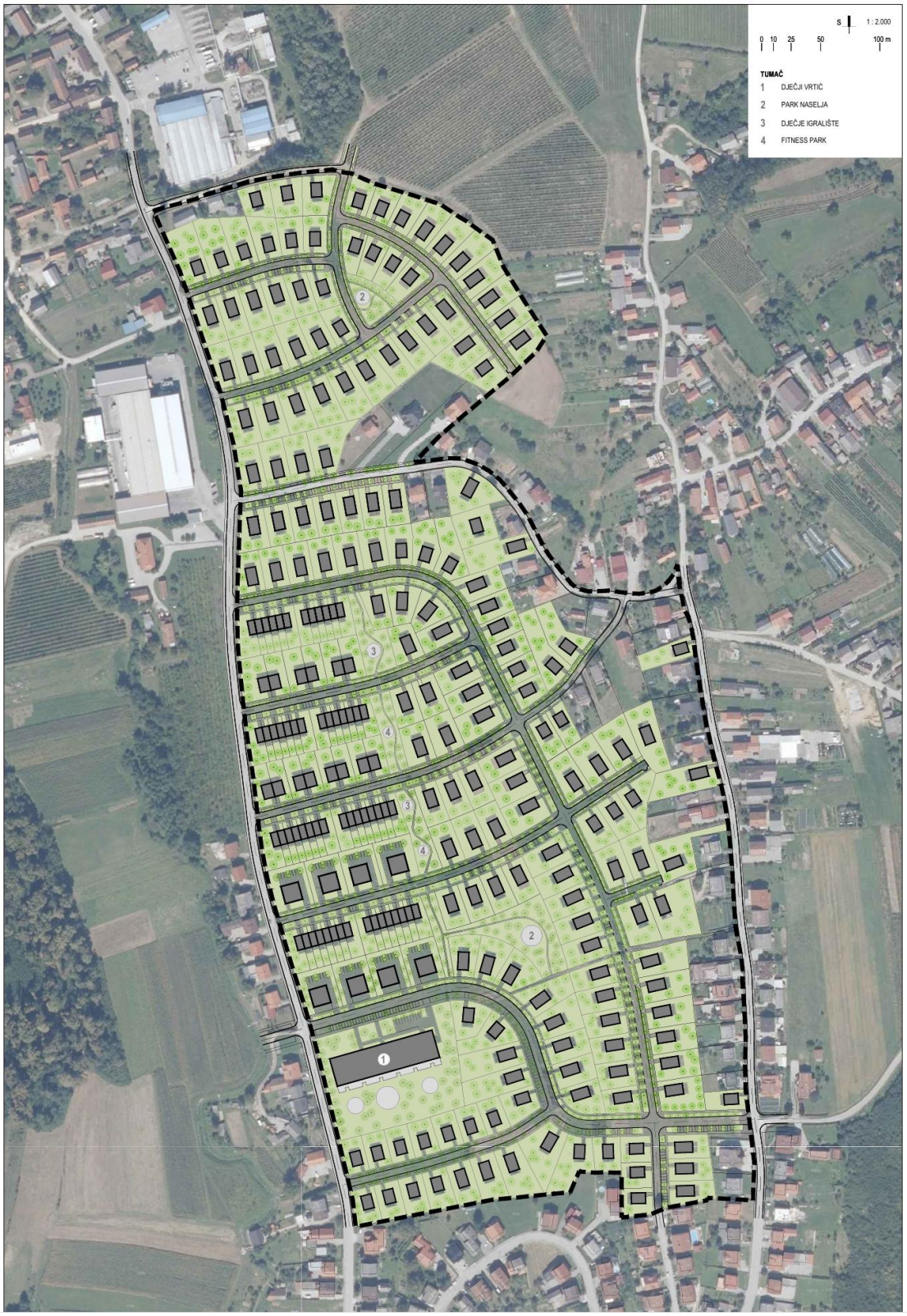
Izvod iz izmjena i dopuna GUP-a grada Jastrebarsko -: Kartografski prikaz 1.1. NAMJENA PROSTORA

1.5. Idejno rješenje

Od strane Arhitektonskog fakulteta izrađeno je Idejno urbanističko rješenje u svrhu izrade UPU Donja Reka u Jastrebarskom (prosinac 2024.g.).

'Koncept uređenja prostora predstavlja oblikovanje nove rezidencijalne zone u neposrednoj blizini gradskog središta, pri čemu osnovne elemente oblikovanja predstavljaju uklapanje postojeće izgradnje i parcelacije u

cjelovito rješenje budućeg prostora, gradacija gustoće izgradnje na istočnom dijelu obuhvata od juga prema sjeveru te odmak izgradnje od županijske ceste, formiranje linearnog perivoja središnjim dijelom obuhvata te središta naselja s javnim (dječji vrtić), trgovačkim i poslovnim sadržajima na njegovu jugoistočnom dijelu.'



Idejno urbanističko rješenje u svrhu izrade UPU Donja Reka u Jastrebarskom (prosinac 2024.g.).

1.6. Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Zakonom o prostornom uređenju čl. 90.-92. određeno je uključivanje javnopravnih tijela u izradu Plana na način da se očituju na Odluku o izradi koju im dostavlja nositelj izrade. Odlukom o izradi određen je rok od 30 dana za dostavu zahtjeva za izradu prostornog plana. Ukoliko javnopravna tijela ne dostave zahtjeve u propisanom roku, smatra se da zahtjeva nema.

Odlukom o izradi utvrđen je popis javnopravnih tijela određenih posebnim propisima koji su u skladu s člankom 90. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23) pozvani dati zahtjeve za izradu Plana iz područja svog djelokruga te sudjelovati u izradi Plana:

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

1. Zagrebačka županija, Upravni odjel za promet i komunalnu infrastrukturu, HR-10000 Zagreb, Ivana Lučića 2a/VI,
2. 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,
3. Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za zaštitu okoliša, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72/V,
4. Županijska uprava za ceste Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Remetinečka cesta 3,
5. Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., P.J. Jastrebarsko, HR-10450 Jastrebarsko, Ulica dr. Franje Tuđmana 47,
6. Hrvatske vode, VGO za srednju i donju Savu, HR-35000 Slavonski Brod, Šetalište braće Radića 22,
7. Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti, HR-10110 Zagreb, Ulica Roberta Frangeša Mihanovića 9,
8. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20,
9. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Sektor za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Ilica 335,
10. E.ON Distribucija plina d.o.o., Distributivno područje Zagrebačka županija, HR-10431 Sveta Nedelja, Trg Ante Starčevića 3a,
11. Ministarstvo poljoprivrede, šumarstva i ribarstva, Uprava za poljoprivredno zemljište, biljnu proizvodnju i tržište, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 78,
12. Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zagrebu, HR-10000 Zagreb, Mesnička 49,
13. Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d., Prijenosno područje Zagreb, HR-10000 Zagreb, Kupska 4.
14. HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Karlovac, HR-47000 Karlovac, Vladka Mačeka 44.

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

1. CESTE JASTREBARSKO d.o.o., HR-10450 Jastrebarsko, Dr. Franje Tuđmana 47,
2. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, HR-10000 Zagreb, Miramarska cesta 34,
3. Zagrebačka županija, Upravni odjel za odgoj i obrazovanje, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72,
4. Zagrebačka županija, Upravni odjel za poljoprivredu, ruralni razvitak i šumarstvo, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72,
5. Zagrebačka županija, Upravni odjel za gospodarstvo i fondove Europske unije, HR-10000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 72,
6. Grad Jastrebarsko, Gradska četvrt Gornja Jaska, HR-10450 Jastrebarsko, Štrosmajerov trg 13.

U postupku izrade Plana zaprimljena su očitovanja sljedećih javnopravnih tijela:

1. E.ON Distribucija plina d.o.o., Distributivno područje Zagrebačka županija
2. HAKOM, Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti
3. HOPS, Hrvatski operator prijenosnog sustava d.d.
4. HEP Operator distribucijskog sustava d.o.o, Elektra Karlovac, Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži
5. Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb,
6. Vodoopskrba i odvodnja d.o.o., P.J. Jastrebarsko
7. Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije

Stručno rješenje Plana izradit će stručni izrađivač ovlašten u postupku prema Pravilniku o izdavanju suglasnosti za obavljanje stručnih poslova prostornog uređenja ("Narodne novine" br. 136/15), u suradnji s nositeljem izrade Plana, Gradom Jastrebarsko, Upravnim odjelom za imovinsko-pravne poslove, komunalni sustav, prostorno uređenje i zaštitu okoliša. Pri izradi stručnog rješenja također biti će sagledani i podaci 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.

1.7. Popis stručnih podloga korištenih u izradi nacrta prijedloga prostornog plana

Sektorske studije, planovi i drugi dokumenti doneseni na temelju posebnih propisa koji sadrže strateška usmjerenja te program i planovi pojedinih sektora od utjecaja za izradu Plana u skladu s kojima javnopravna tijela utvrđuju zahtjeve za izradu Plana su:

- Za izradu izmjene i dopune Plana bit će korišteni podaci dostupni iz informacijskog sustava prostornog uređenja te sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela.
- Koristit će se postojeća dokumentacija, kao i ona čija je izrada u tijeku te planske smjernice i propisani dokumenti koji će biti na raspolaganju u fazi izrade Nacrta prijedloga Plana.
- Ukoliko se tijekom izrade Izmjena i dopuna Plana ukaže potreba i za drugim posebnim stručnim podlogama od značaja za prostorno-plansko rješenje, iste će biti izrađene.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Urbanistički plan uređenja se izrađuje radi privođenja neizgrađenog građevinskog područja u sjevernom dijelu Grada Jastrebarskog prvenstveno stambenoj namjeni.

Osnovni ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- Ciljevi i programska polazišta proizlaze iz Generalnog urbanističkog plana grada Jastrebarskog.
- Osnovni cilj izrade Plana je osigurati kvalitetan i održiv prostor kako za stanovanje tako i za gospodarski razvoj grada Jastrebarskog.
- Utvrditi uvjete gradnje i uređenja prostora za izgradnju stambenih i građevina drugih namjena kompatibilnih stanovanju.
- Sukladno utvrđenoj namjeni prostora planirati objekte i uređaje komunalne infrastrukture - prometnice, vodoopskrbu, odvodnju otpadnih voda, elektroopskrbu, plinoopskrbu, telekomunikacije.
- Planirati i druge javne površine unutar područja obuhvata, kao što su javne površine, javne zelene površine.

- Utvrditi uvjete za parcelaciju zemljišta u svrhu osnivanja građevinskih čestica, ovisno o planiranoj tipologiji izgradnje stambenih građevina, odnosno građevina drugih namjena.
- Provesti potrebne urbanističke analize postojećih kapaciteta i u odnosu na planirani broj stanovnika, budućih potreba javnih društvenih sadržaja naselja te ukoliko se pokaže potrebnim, deficitarne sadržaje planirati unutar obuhvata Plana.

3. OBRAZLOŽENJE PLANA

Od strane Arhitektonskog fakulteta izrađeno je Idejno urbanističko rješenje u svrhu izrade UPU Donja Reka u Jastrebarskom (prosinac 2024.g.). Obzirom na protek vremena te stupanje na snagu novog Zakona o prostornom uređenju (NN 155/25) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23), ovaj prijedlog urbanističkog plana uređenja načelno preuzima raster prometnica i namjenu površina, dok su neki dijelovi izmijenjeni.

3.1. Namjena površina

Prostor obuhvata Plana namijenjen je prvenstveno stanovanju. Uz stambenu namjenu Planom su određene i površina za dječji vrtić, javna zelena površina parka te mreža prometnih površina. Plan načelno preuzima prostornu organizaciju Idejnog urbanističkog rješenja – ulični raster, linearni perivoj središnjim dijelom obuhvata smještaj dječjeg vrtića u jugozapadnom dijelu.

Stambena namjena (S4) primarna je namjena Plana i zauzima pretežiti dio (cca 75%) obuhvata. Prevladavajuća tipologija u cijelom obuhvatu su zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice, koje se u pravilu grade kao slobodnostojeće i nastavljaju mjerilo obiteljske izgradnje u okruženju. Stambeno-poslovne zgrade omogućuju smještaj manjih poslovnih prostora spojivih sa stanovanjem, poput usluga i trgovine dnevne opskrbe.

Postojeća izgradnja duž istočnog ruba obuhvata, uz Zdihovačku ulicu, obuhvaćena je pravilom provedbe S4-3 i uklapa se u planiranu stambenu strukturu.

U zapadnom dijelu obuhvata Planom su izdvojene površine s drugačijim načinom gradnje. Na površini S4-4 dopuštena je gradnja dvojnih zgrada, na površini S4-5 gradnja zgrada u nizu, a na površini S4-6, neposredno uz dječji vrtić, gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s 4 i više stambenih odnosno uporabnih jedinica. Zgrade veće gustoće ograničene su samo na lokaciju uz vrtić i glavnu prometnicu GP-01, gdje se formira središte naselja. Od tog središta gustoća izgradnje postupno se smanjuje – od zgrada s 4 i više stambenih jedinica, preko nizova i dvojnih zgrada, do slobodnostojećih zgrada u ostatku obuhvata – čime naselje u cjelini zadržava obilježje obiteljskog stanovanja.

Javna i društvena namjena – predškolska smještena je u jugozapadnom dijelu obuhvata, između županijske ceste ŽC 3055 i glavne prometnice GP-01, a namijenjena je gradnji dječjeg vrtića. Površina omogućuje smještaj zgrade vrtića s vanjskim prostorima za boravak i igru djece, gospodarskim pristupom i parkiranjem na vlastitoj čestici. Vrtić prvenstveno služi planiranom stanovništvu naselja.

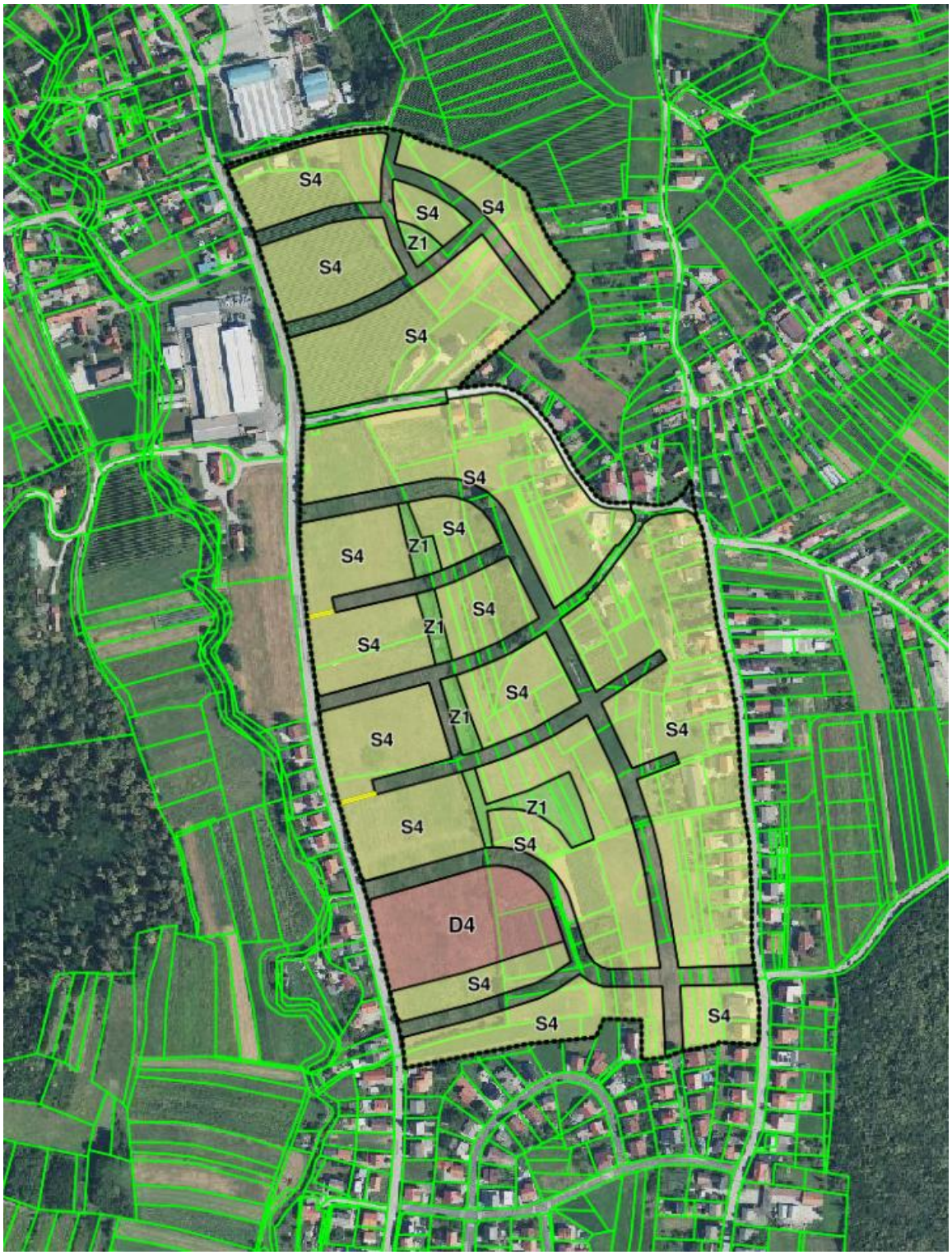
Javna zelena površina – park/perivoj razlomljena je u pet međusobno povezanih površina. Proteže se središnjim dijelom obuhvata kao linearni potez u smjeru sjever–jug, odmaknut od kolnih prometnica. Kroz park prolazi pješačka poveznica koja stambene dijelove naselja povezuje s dječjim vrtićem, neovisno o motornom prometu. Na sjevernom dijelu obuhvata planirana je manja zelena površina u funkciji parka susjedstva. U parku je moguće urediti dječja igrališta, vanjska vježbališta, staze i mjesta za odmor.

Prometne površine obuhvaćaju koridore glavne, sabirne i ostalih prometnica, kolno-pješačku površinu te pješačke površine kojima se unutarnja ulična mreža povezuje sa županijskom cestom ŽC 3055 na zapadnom rubu obuhvata.

Planom su određene sljedeće osnovne namjene prikazane na kartografskom prikazu broj 1. " Korištenje i namjena površina":

- Stambena namjena (S4)

- Javna i društvena namjena – predškolska (Z4)
- Javna zelena površina - park/perivoj (Z1)
- Prometna površina
- Kolno-pješačka površina
- Pješačka površina
-



Izvod iz kartografskog prikaza 1.1. Namjena prostora

3.2. Infrastrukturni sustavi

Planom su osigurane površine i koridori infrastrukturnih sustava za planiranje i gradnju:

- prometnog sustava,
- komunikacijskog sustava,
- energetski sustav,
- vodnogospodarskog sustava.

3.2.1. Prometni sustav

Rješenje obuhvata Plana u smislu integriranja istog u širu postojeću i planiranu prometnu mrežu Grada temelji se na povezivanju planirane ulične mreže s postojećim sustavom javnih razvrstanih cesta koje omeđuju područje. Zapadni rub obuhvata definiran je trasom županijske ceste **ŽC 3055** (Ulica bana Josipa Jelačića), dok se na jugoistočnom dijelu nalazi lokalna cesta **LC 31142** (Pavlovčanska cesta). Sukladno Zakonu o cestama, za navedene ceste poštuju se zaštitni pojasevi od 15,0 m (ŽC) odnosno 10,0 m (LC) unutar kojih su zahvati ograničeni i podliježu suglasnosti nadležne uprave za ceste.

Unutarnja mreža nerazvrstanih cesta podijeljena je prema značaju i funkciji u prostoru na:

- **Glavnu prometnicu (GP-01)** koja predstavlja primarnu os u smjeru istok-zapad u južnom dijelu obuhvata.
- **Sabirnu prometnicu (SP-01)** koja prolazi središnjim dijelom, osiguravajući sabiranje prometa iz stambenih ulica i povezivanje s prometnicama više razine.
- **Ostale prometnice (OP-01 do OP-14)** koje služe neposrednom pristupu građevnim česticama stambene namjene.

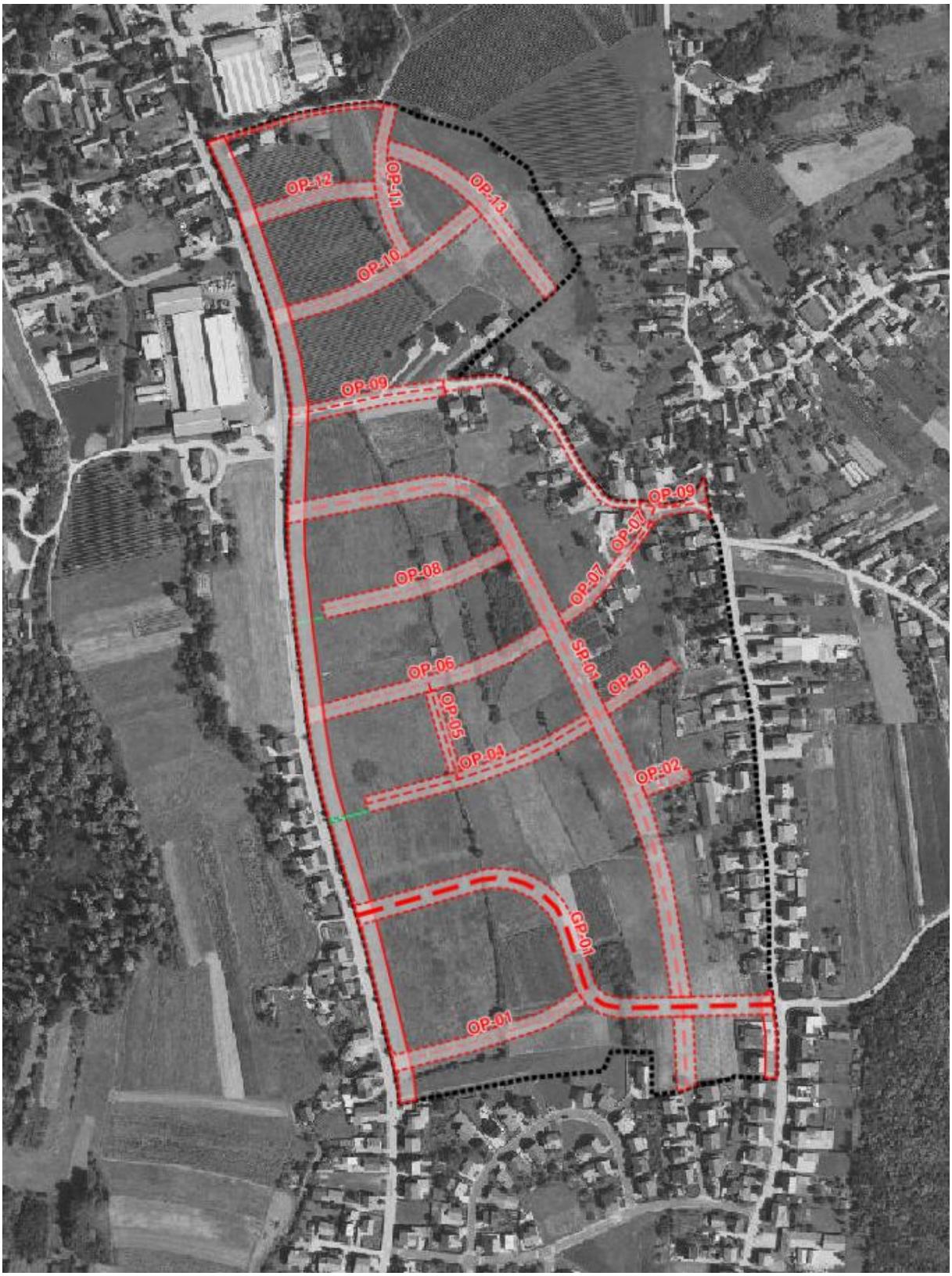
Tehnički elementi i poprečni profili Planom su definirani tipski poprečni profili (presjeci) kojima se osigurava ujednačen razvoj infrastrukture i visoka razina prometne usluge:

- **Presjek A (GP-01):** Predviđen je kolnik širine 7,5 m unutar ukupnog koridora od 17,5 m, uz obostrano vođenje pješačkog prometa i zelenih pojasa.
- **Presjek B (SP-01):** Kolnik širine 6,0 m u koridoru od 17,0 m, s integriranim uzdužnim parkiranjem širine 2,5 m.
- **Ostale ulice (OP):** Ovisno o rangu, planirani su kolnici od 5,5 m do 6,0 m s koridorima širine od 10,0 m (Presjek E) do 14,5 m (Presjek D), koji uključuje i uzdužna parkirna mjesta od 3,0 m.

Promet u mirovanju Rješenje prometa u mirovanju primarno se temelji na obvezi osiguranja parkirališnih i garažnih mjesta na građevnoj čestici građevine kojoj služe (2 PM/GM po jednoj stambenoj odnosno uporabnoj jedinici., odnosno 1 PM/GM na jednu dječju grupu). Dodatno, Planom se omogućuje rješavanje dijela potreba za parkiranjem posjetitelja izgradnjom uzdužnih parkirališta unutar koridora javnih prometnih površina (Presjeci B i D), čiji će se točan razmještaj odrediti projektnom dokumentacijom.

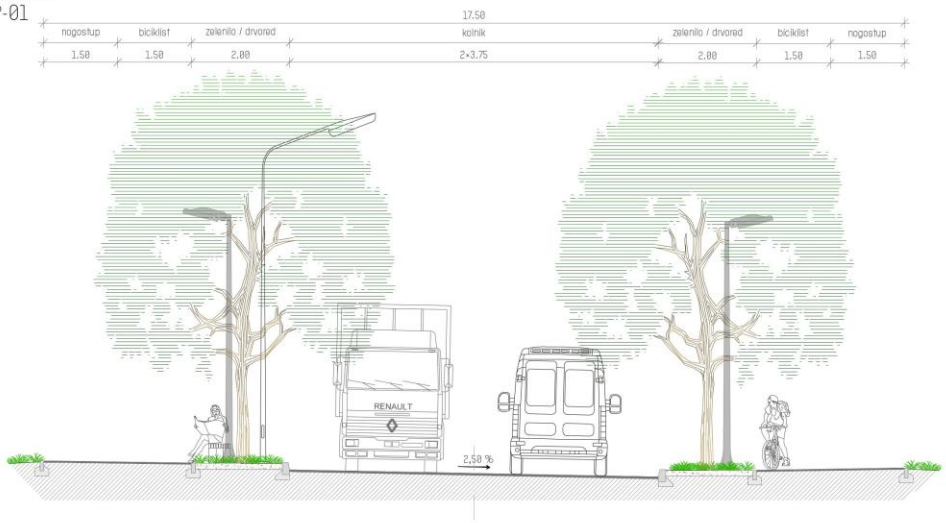
Pješački promet i pristupačnost Pješački promet odvija se nogostupima uz kolnike minimalne širine 1,5 m, čime se osigurava kontinuitet kretanja unutar naselja. Poseban element sustava je pješačka poveznica u smjeru sjever-jug koja prolazi kroz središnju javnu zelenu površinu (Z1-park/perivoj), omogućujući sigurnu komunikaciju neovisnu o motornom prometu. Sve pješačke površine moraju biti izvedene bez arhitektonskih barijera radi osiguranja pristupačnosti osobama smanjene pokretljivosti.

Raskrižja i priključci Način realizacije raskrižja nerazvrstanih cesta s javnim razvrstanim cestama (ŽC 3055 i LC 31142) odredit će se isključivo prema uvjetima Županijske uprave za ceste, uz obvezno osiguranje zona preglednosti. Građevna čestica zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice mora imati jedan neposredan pristup širine 4.0-5.0 m na prometnu površinu.

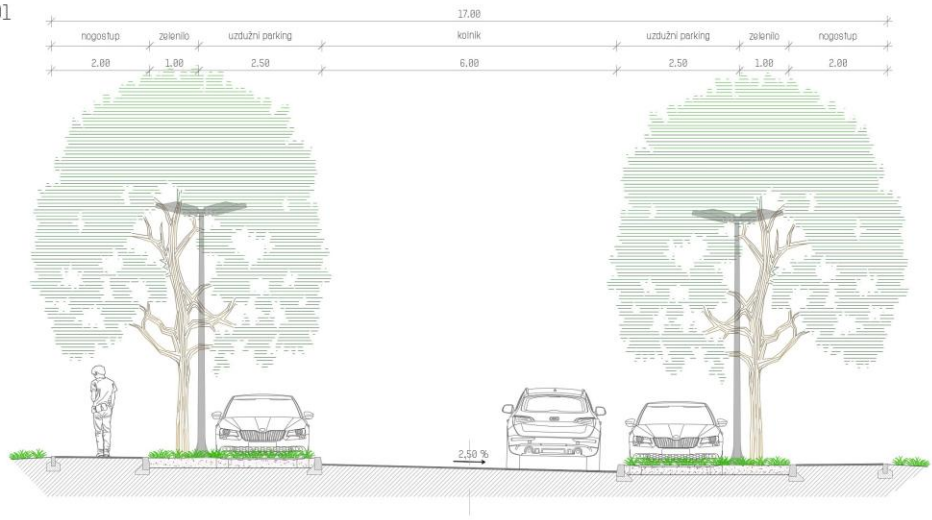


Izvod iz kartografskog prikaza 2.1. Prometni sustav

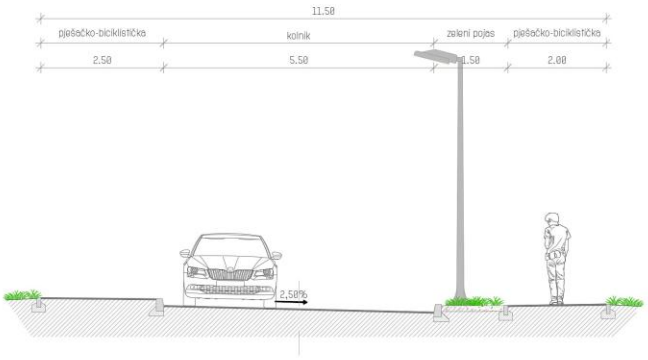
PRESJEK A
GP-01



PRESJEK B
SP-01

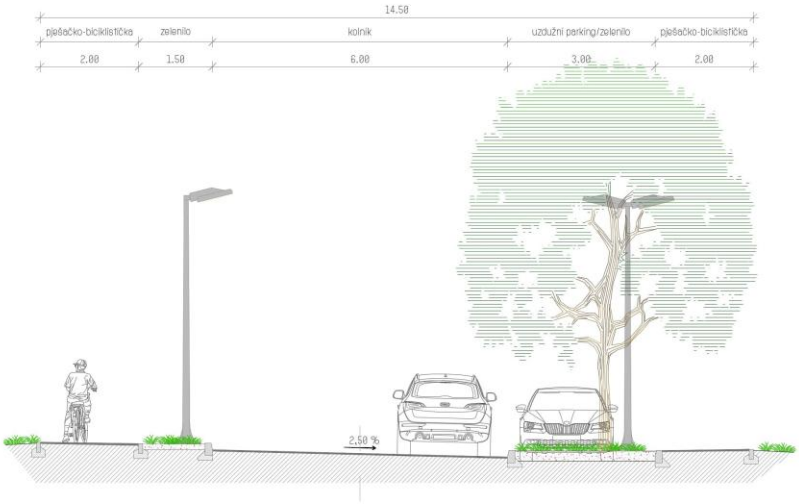


PRESJEK C
⟨OP-02, 03, 07, 11⟩

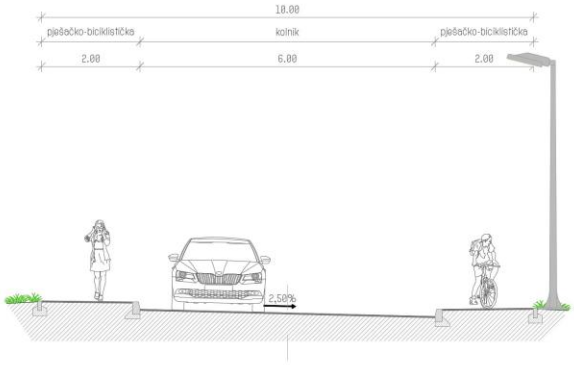


Poprečni presjeci A, B i C

PRESJEK D
(OP-01, 04, 06, 08, 09, 10, 12, 13)



PRESJEK E
(OP-05, 14)



Poprečni presjeci D i E

3.2.2. Elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI) Planom se omogućuje razvoj elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme radi pružanja javnih komunikacijskih usluga, uz obvezu usklađenosti s planovima višeg reda i posebnim propisima. Nepokretna EKI (kabelska kanalizacija) planira se podzemno, primarno unutar koridora javnih prometnih površina, a za nove stambene i poslovne građevine obvezna je izgradnja priključka do najbliže točke konekcije s postojećom mrežom. Postojeća nadzemna mreža mora se prilikom rekonstrukcije prometnica postupno zamijeniti podzemnom. Pokretna komunikacijska mreža planira se kroz zone polumjera od 1.000 m do 1.500 m unutar kojih se uvjetuje gradnja jednog samostojećeg antenskog stupa za više operatora, uz zabranu gradnje u neposrednoj blizini odgojno-obrazovnih i zdravstvenih ustanova te na prostorima parkova.

3.2.3. Energetski sustav

Plinoopskrbna: Razvoj sustava temelji se na izgradnji nove distribucijske mreže radnog tlaka 4 bar (ST mreža), kojom se nadograđuje djelomično izgrađeni sustav na području obuhvata. Plinovodi se polažu u koridorima prometnica, u pravilu izvan kolnika (unutar nogostupa ili zelenih površina), uz minimalni razmak od 1,0 m od ostalih instalacija. Za zaštitu sustava utvrđen je zaštitni pojas od 1,0 m (za radove trećih osoba uz nadzor) te sigurnosni

pojas od 2,0 m od osi cjevovoda unutar kojeg je zabranjena gradnja. Do izgradnje mreže dozvoljeno je korištenje spremnika za ukapljeni naftni plin na vlastitoj čestici.

Elektroenergetika: Plan predviđa razvoj mreže kroz izgradnju novih transformatorskih stanica 10(20)/0,4 kV i prateće podzemne kabelske mreže. Specifičnost rješenja je obveza izmještanja postojećih srednjonaponskih vodova s privatnih stambenih čestica u koridore javnih prometnica ili zelenila kako bi se omogućilo privođenje zemljišta namjeni. Transformatorske stanice planiraju se kao tipski montažni objekti (na čestici od min 35 m²) ili kao ugradbene jedinice. Sustav javne rasvjete planira se uz sve prometnice i pješačke staze uz primjenu energetski učinkovitih tijela koja sprječavaju svjetlosno onečišćenje. Potiče se korištenje sunčeve energije putem panela na krovovima i pročeljima zgrada.

3.2.4. Vodoopskrba i odvodnja

Vodoopskrba: Sustav se povezuje na javnu vodoopskrbu grada Jastrebarskog izgradnjom prstenaste mreže unutar prometnih koridora radi osiguranja ujednačenog tlaka. Za potrebe protupožarne zaštite naselja obvezna je izvedba nadzemnih hidranata na maksimalnoj udaljenosti od 150 m. Svaka građevna čestica mora imati osiguran priključak s tipskim vodomjernim oknom.

Odvodnja: Predviđen je razdjelni sustav odvodnje. Sanitarna odvodnja prikuplja fekalne vode i odvodi ih do sustava Grada Jastrebarskog, dok se do realizacije javne mreže dopušta korištenje vodonepropusnih sabirnih jama za stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene, odnosno uporabne jedinice. Oborinska odvodnja rješava se sustavom zatvorenih kanala ili otvorenih kanala integriranih u zelene površine koji se ulijevaju u melioracijske kanale ili potok Reka izvan obuhvata. Za veća parkirališta (više od 10 PM) obvezna je ugradnja separatora ulja i masti. Plan uvažava ugroženost jugozapadnog dijela obuhvata od poplava potoka Reka te zabranjuje zahvate koji bi ugrozili vodni režim ili povećali rizik od šteta.

3.3. Posebne mjere

Unutar obuhvata plana nema područja posebnih mjera.

4. ISKAZ POVRŠINA I PROSTORNIH POKAZATELJA

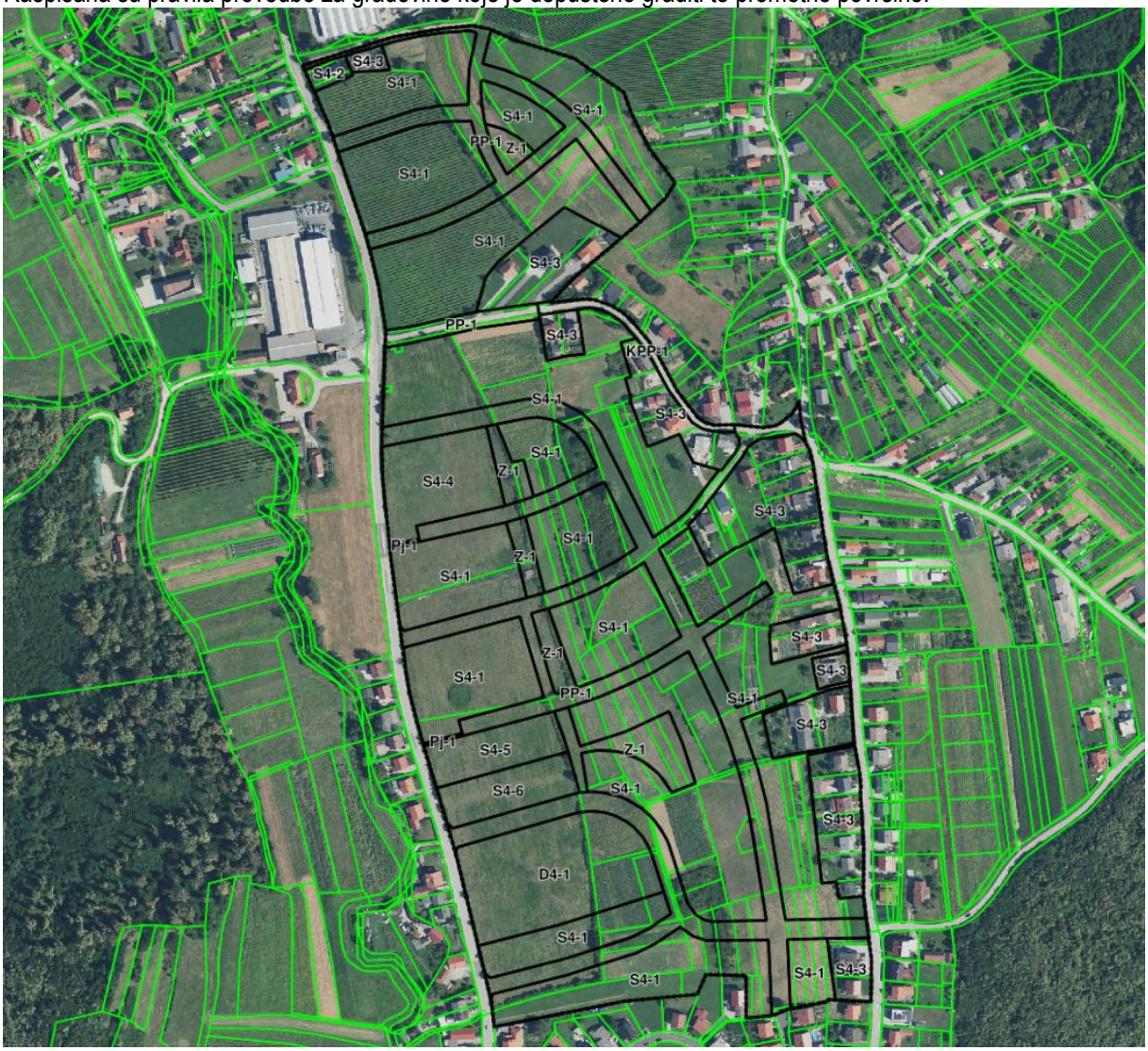
4.1. Namjena prostora

U narednoj tablici vidljiv je odnos površina različitih namjena unutar obuhvata Plana:

primarna namjena kodovi teme	ukupno (kom)	površina (ha)
[KN-1-1-5004] (S4) Stambena namjena	18	20,79
[KN-1-1-5104] (D4) Javna i društvena namjena - predškolska	1	1,47
[KN-1-1-5701] (Z1) Javna zelena površina - park/perivoj	5	0,86
[KN-1-1-5950] Prometna površina	3	4,77
[KN-1-1-5951] Kolno-pješačka površina	1	0,16
[KN-1-1-5952] Pješačka površina	2	0,02
UKUPNO	**30**	**28,08**

4.2. Pravila provedbe

Raspisana su pravila provedbe za građevine koje je dopušteno graditi te prometne površine.



Kartografski prikaz 1.3. Pravila provedbe zahvata

vlastita oznaka naziv	ukupno (kom)	površina (ha)
D4-1	1	1,47
KPP-1	1	0,16
Pj-1	2	0,02
PP-1	3	4,77
S4-1	16	15,33
S4-2	1	0,08
S4-3	10	3,66
S4-4	1	0,79
S4-5	1	0,47
S4-6	1	0,46
Z-1	5	0,86
UKUPNO	**42**	**28,08**

Primarna namjena unutar obuhvata je stambena namjena (S4), te navodimo osnovne prostorne pokazatelje za pretežito pravilo provedbe (S4-1):

- oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru
  - Za slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) propisuje se najmanja širina građevne čestice 14 m te najmanja dubina građevne čestice 22 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 300 m^2.
  - Za slobodnostojeće zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice koje imaju najviše tri nadzemne etaže propisuje se najmanja širina građevne čestice 16 m te najmanja dubina građevne čestice 25 m. Najmanja površina građevne čestice za ove građevine iznosi 400 m^2.
  - Zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice grade se isključivo kao slobodnostojeće.
- namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - Na površinama stambene namjene (S4-1) dozvoljena je gradnja zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice.
  - Na građevnoj čestici glavne građevine primarne 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 bez izvora onečišćenja (sjenici, staklenici, plastenici, gljivarnici, pčelinjaci, spremišta poljoprivrednih proizvoda, strojeva, alata, poljoprivredne opreme i slične pomoćne građevine bez izvora onečišćenja).
- smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru
  - Na građevnoj čestici moguće je smjestiti jednu zgradu stambene ili stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice te uz nju jednu ili više pomoćnih građevina i jednu prateću građevinu druge namjene.
  - Građevinski pravac glavne građevine mora biti udaljen najmanje 8,0 m od regulacijske linije prema županijskoj prometnici (ŽC 3055) a 6,0 m od regulacijske linije prema drugim prometnicama (glavne, sabirne i ostale prometnice).
  - Međusobna udaljenost glavnih građevina građenih na slobodnostojeći način na susjednim građevnim česticama ne može biti manja od 6.0 m.
- izgrađenost građevne čestice
  - Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) građevne čestice zgrade stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice iznosi 0,3.
- visina i broj etaža građevine
  - Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše dvije nadzemne etaže (od kojih se zadnja etaža treba izvesti kao potkrovlje) i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 300 m^2.
  - Zgrada stambene i stambeno-poslovne namjene s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice može imati najviše tri nadzemne etaže i jednu podzemnu etažu ukoliko je smještena na građevnoj čestici čija površina iznosi najmanje 400 m^2.
  - U sklopu građevina može se graditi podrum i suteren.
  - Najveća dopuštena visina pročelja zgrade s kosim krovom s najviše 3 stambene odnosno uporabne jedinice (H) iznosi: 11,0 m.