UPU 'DONJA REKA'
-Sažetak za javnost-

1. POLAZIŠTA

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.

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

2. CILJEVI

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. PLAN - UPU 'DONJA REKA'

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.

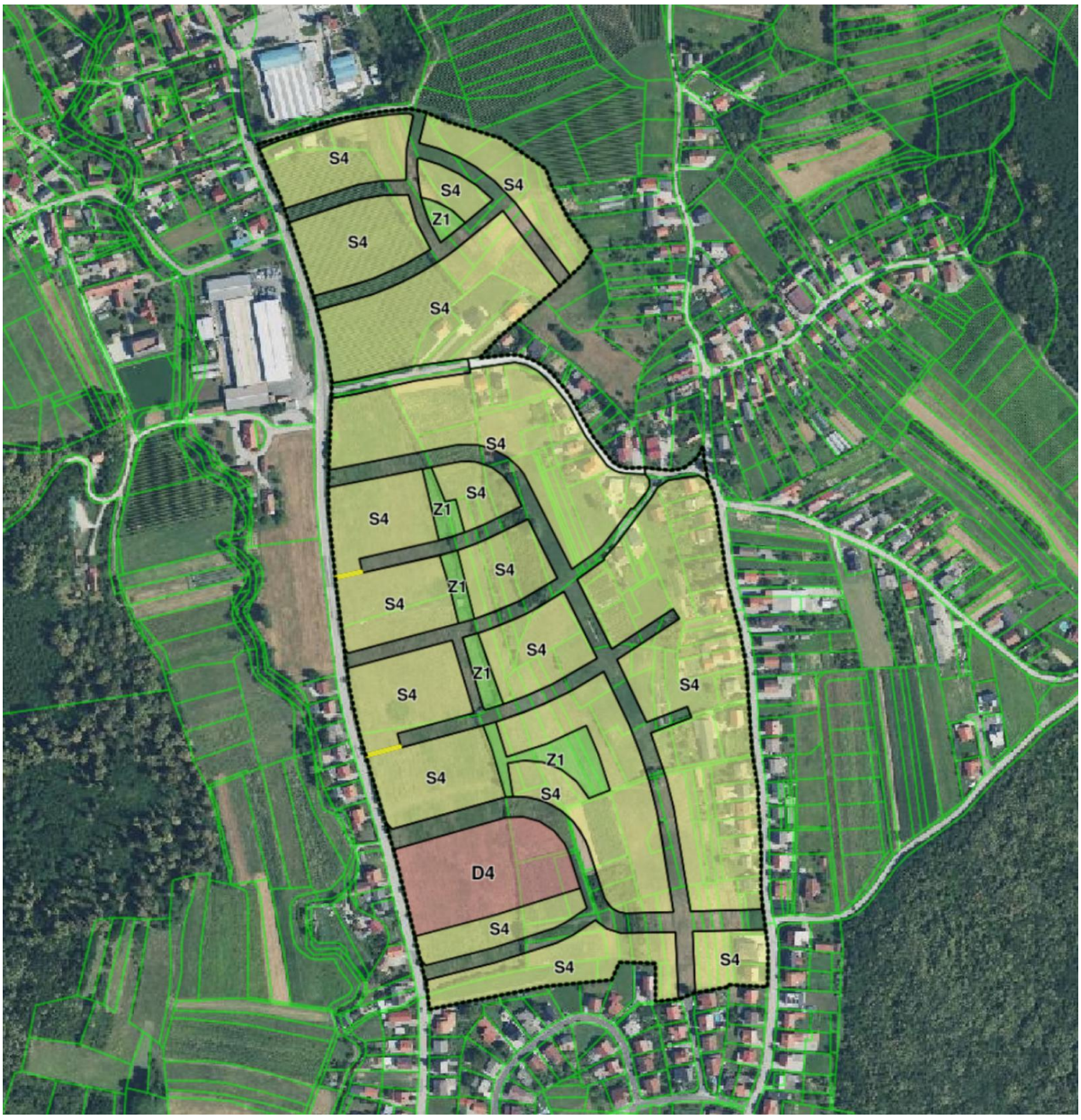
Javna i društvena namjena – predškolska smještena je u jugozapadnom dijelu obuhvata, između županijske ceste ŽC 3055 i glavne prometnice GP-01, a namijenjena je gradnji dječjeg vrtića. Površina omogućuje smještaj zgrade vrtića s vanjskim prostorima za boravak i igru djece, gospodarskim pristupom i parkiranjem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



Namjena prostora

Infrastrukturni sustavi



Prometni sustav – Cestovni sustav

Prometni sustav Prometno rješenje temelji se na povezivanju planirane ulične mreže s javnim cestama ŽC 3055 i LC 31142 uz poštivanje njihovih zakonskih zaštitnih pojasa, te na internoj mreži nerazvrstanih cesta kategoriziranih kao glavna (kolnik 7,5 m), sabirna (kolnik 6,0 m) i ostale ulice (kolnik 5,5–6,0 m). **Promet u mirovanju** osigurava se primarno na građevnim česticama (2 PM/stan; 1 PM/dječju grupu), uz mogućnost uzdužnog parkiranja unutar uličnih koridora sukladno poprečnim profilima B i D. **Pješački promet** planiran je nogostupima min. širine 1,5 m i izdvojenim stazama kroz zeleni pojas, osiguravajući punu pristupačnost osobama smanjene pokretljivosti.

Plan omogućava razvoj nepokretne **elektronička komunikacijska infrastruktura (EKI)** podzemnim polaganjem kabelske kanalizacije unutar prometnih koridora, dok se pokretna mreža planira kroz sustav zajedničkog korištenja antenskih stupova unutar definiranih zona polumjera od 1.000 m do 1.500 m, uz zabranu gradnje u neposrednoj blizini odgojno-obrazovnih ustanova i parkova.

Plinoopskrbni sustav se temelji na ST distribucijskoj mreži (4 bar) položenoj u koridorima prometnica, u pravilu izvan kolnika, uz osiguranje zaštitnog pojasa od 1,0 m za nadzirane radove te sigurnosnog pojasa od 2,0 m od osi cjevovoda unutar kojeg je zabranjena gradnja.

Razvoj **elektroenergetskog sustava** predviđa izgradnju novih TS 10(20)/0,4 kV kao tipskih montažnih objekata ili ugradbenih jedinica te izvedbu isključivo podzemne kabelske mreže uz obvezu izmještanja postojećih srednjonaponskih vodova u javne površine. Javna rasvjeta planira se uz sve prometnice i pješačke staze uz primjenu energetski učinkovitih tijela, uz istovremeno poticanje korištenja sunčeve energije na građevinama.

Vodoopskrba i odvodnja Vodoopskrbni sustav planiran je kao prstenasta mreža spojena na javni sustav grada Jastrebarskog, uz obveznu nadzemnu hidrantsku mrežu na max. razmaku od 150 m za protupožarnu zaštitu. Odvodnja je predviđena kao razdjelni sustav: sanitarna voda odvodi se do gradskog kolektora, dok se oborinske vode s prometnica i krovova prikupljaju sustavom kanala i otvorenih jaraka integriranih u zeleni pojas (Z1) s ispuštanjem u recipijent izvan obuhvata Plana, uz obveznu ugradnju separatora ulja za parkirališta veća od 10 PM.