



Karlovačka županija
Grad Duga Resa



SAŽETAK ZA JAVNOST
IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
GRADA DUGE RESE

srpanj 2025.

Pravna osnova

Postupak izrade Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Duge Rese (dalje u tekstu: Izmjena i dopuna Plana) temelji se na odredbama Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnika o prostornim planovima (NN 152/23) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Izrada Izmjena i dopuna Plana utvrđena je Odlukom o izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja Grada Duge Rese (Službeni glasnik Grada Duge Rese br. 10/24) (dalje u tekstu: Odluka o izradi).

U skladu s člankom 86., stavak 3. Zakona pribavljeno je Mišljenje Upravnog odjela za graditeljstvo i okoliš, Odsjek za planske poslove i zaštitu okoliša, KLASA: 351-03/24-02/30, URBROJ: 2133-07-01/01-24-02, od 24. srpnja 2024. god. Navedenim Mišljenjem propisano je da za IV. Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Grada Duge Rese ne bi bilo potrebno provesti postupak ocjene, niti postupak strateške procjene utjecaja na okoliš.

Razlozi donošenja

Razlozi za izradu i 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

Postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana provodi se sukladno Zakonu, Pravilniku, ovoj Odluci i drugim podzakonskim propisima iz područja prostornog uređenja te posebnim propisima čije su odredbe od utjecaja na postupak izrade i donošenja izmjene i dopune Plana.

2. Usklađenje s planom više razine

Plan se usklađuje s planom više razine: Prostornim planom Karlovačke županije (Glasnik Karlovačke županije, broj 26/01, 33/01-ispravak, 36/08-pročišćeni tekst, 56/13, 07/14-ispravak, 50b/14, 06c/17, 29c/17-pročišćeni tekst, 8a/18, 19/18-pročišćeni tekst, 57c/22 i 10/23-pročišćeni tekst).

3. Usklađenje s planom šireg područja iste razine

Plan se usklađuje s planom šireg područja iste razine: Prostornim planom uređenja Grada Duge Rese (Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 9/05, 5/08, 3/12, 7/19, 10/19 - pročišćeni tekst, 7/22 i 8/23).

B. Određivanje novih prostorno planskih rješenja definirano je sljedećim razlozima:

- detaljnije razgraničenje zone za izgradnju poslovne građevine za uslužne djelatnosti (pretežito trgovačka), sukladno Pravilniku, na k.č. 2584/2, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590 i 2591, sve k.o. Duga Resa 2.
- dopuna/korekcija provedbenih odredbi kojima će se utvrditi uvjeti gradnje i uređenja za građevine poslovne namjene na navedenim česticama.

Popis zahtjeva javnopravnih tijela

Sukladno članku 90. Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23), Odluka o izradi Izmjena i dopuna Plana dostavljena je javnopravnim tijelima i pravnim osobama s posebnim ovlastima, da dostave zahtjeve za izradu prostornog plana iz svojih djelokruga.

U sljedećoj tablici daje se pregled javnopravnih tijela koja su dostavila svoje zahtjeve:

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA DUGE RESE

R.br	Naziv tijela/pravne osobe	Opis smjernice/zahtjeva	Status smjernice/zahtjeva
2.	<p>Ministarstvo kulture i medija, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu</p> <p>KLASA: 612-08/24-10/0292; URBROJ: 532-05-02-09/6-24-02; Datum: 28. 08. 2024.</p>	Dostavlja se popis zaštićenih nepokretnih kulturnih dobara koje je potrebno dopisati u tekstualni dio Plana.	Zaštićena nepokretna kulturna dobra navedena u dopisu već su navedena u poglavlju 3.1.2. Kulturna baština.
3.	<p>HEP, Operator distribucijskog sustava d.o.o., Služba za realizaciju investicijskih projekata i pristup mreži, Elektra Karlovac</p> <p>Broj: 4017001/3659/24AK Datum: 13. kolovoz 2024.</p>	Dostavlja se dopis kojim se navodi da nema zahtjeva.	Navedeno se prima na znanje.
4.	<p>Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za srednju i donju Savu</p> <p>KLASA: 350-02/20-01/0000158; URBROJ: 374-21-3-24-20; Datum: 23. 08. 2024.</p>	<p>Dostavlja se dopis kojim se predlaže:</p> <p>1. Usklađenje Plana s Planom upravljanja vodnim područjima 2022.-2027.</p> <p>2. Zatražiti od javnog isporučitelja vodnih usluga Komunalno Duga Resa d.o.o. podatke o postojećem i planiranom sustavu odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda.</p>	<p>1. Plan vodnog upravljanja vodnim područjima 2022.-2027. na odgovarajući način već je usklađen s važećim Prostornim planom uređenja Grada Duge Rese.</p> <p>2. Navedeni isporučitelj pozvan je da dostavi smjernice za ove Izmjene i dopune. Nije se očitovao u zadanom roku te se smatra da nema zahtjeva.</p>
5.	<p>Hrvatska regulatorna agencija za mrežne djelatnosti (HAKOM), Ulica Roberta Frangeša – Mihanovića 9, Zagreb, unutar kojeg su sadržani i sljedeće zahtjevi:</p> <p>a. Hrvatski telekom d.d., Odjel za projektiranje pristupne mreže i</p>	<p>HAKOM dostavlja zahtjeve i smjernice koje je potrebno primijeniti prilikom izrade Plana odnosno ugraditi u Odredbe za provedbu, a vezano za planiranje elektroničke komunikacijske infrastrukture i druge povezane opreme:</p> <p>a. Hrvatski telekom d.d. dostavlja smjernicu kojom predlaže cjeloviti tekst</p>	<p>Navedeni zahtjevi i smjernice, na odgovarajući način već su ugrađeni u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža</p> <p>a. Navedeni zahtjevi i smjernice, na</p>

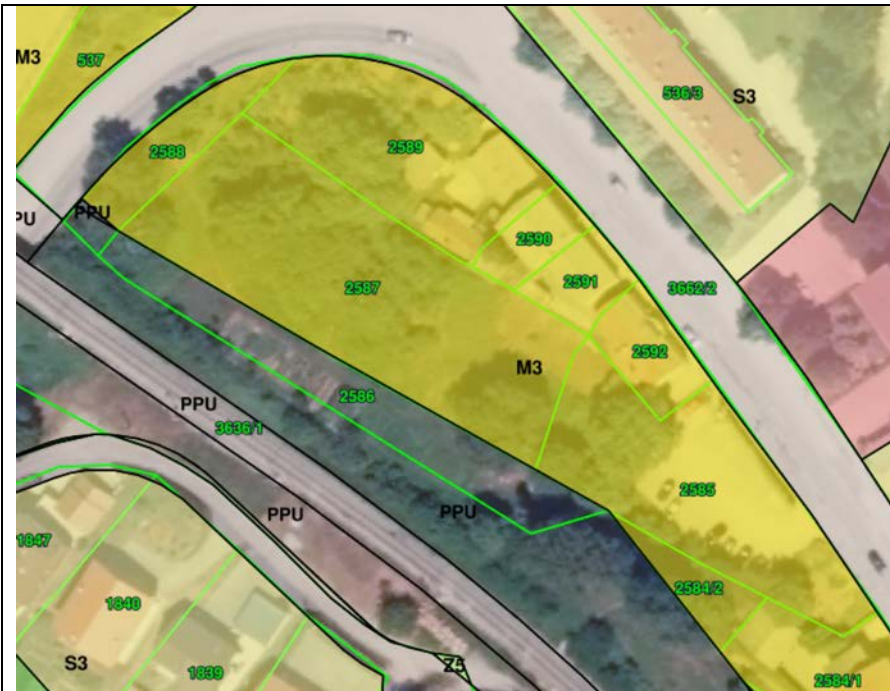
IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA DUGE RESE

	<p>dokumentaciju</p> <p>b. A1 Hrvatska d.o.o.</p> <p>c. Telemach Hrvatska d.o.o.,</p> <p>KLASA: 350-05/24-01/238; URBROJ: 376-05-3-24-02; Datum: 09. kolovoza 2024.</p>	<p>provedbenih odredbi pokretnih komunikacija te linijske i točkaste infrastrukture fiksnih komunikacija.</p> <p>b. A1 Hrvatska d.o.o. dostavlja izjavu kako u zoni obuhvata Plana imaju postavljenu svoju fiksnu infrastrukturu a nemaju postojeće objekte elektroničke komunikacijske infrastrukture u smislu antenskih stupova ni bazne postaje.</p> <p>c. Telemach Hrvatska d.o.o. dostavlja smjernicu u kojoj navodi upute za planiranje elektroničke telekomunikacijske infrastrukture.</p>	<p>odgovarajući način već su ugrađeni u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža</p> <p>b. Navedeno se prima na znanje.</p> <p>c. Navedeni zahtjevi i smjernice, na odgovarajući način već su ugrađeni u Odredbe za provedbu Plana, poglavlje 2.2.1. Elektronička komunikacijska mreža</p>
6.	<p>HŽ Infrastruktura, Sektor za razvoj, pripremu i provedbu investicija i EU fondova</p> <p>Broj i znak: 5578/24, 1.3.1. SK Datum: 02.09.2024.</p>	<p>Dostavlja se dopis kojim se navodi da su svi prijedlozi i zahtjevi HŽ Infrastrukture d.o.o. dostavljeni tijekom V. Izmjena i dopuna uvaženi.</p> <p>Vežano za razloge VI. Izmjena i dopuna navodi se da se čestice koje se planiraju za proširenje građevinskog područja (2586 i dio 2588) nalaze unutar zaštitnog pružnog pojasa postojeće željezničke pruge.</p> <p>Obzirom da se navedene čestice nalaze na udaljenosti cca 10 m od osi kolosijeka postojeće željezničke pruge navodi se da je svu projektnu dokumentaciju potrebno dostaviti na pregled i suglasnost HŽ Infrastrukturi d.o.o. (prilikom ishoda akta o građenju).</p>	<p>K.č. 2586 i dio k.č. 2588, k.o. Duga Resa 2 određene su kao građevinsko područje naselja – neizgrađeni dio.</p> <p>Određeno je pravilo provedbe GPN-6, gdje je u točki 12. navedena propisana obveza.</p>

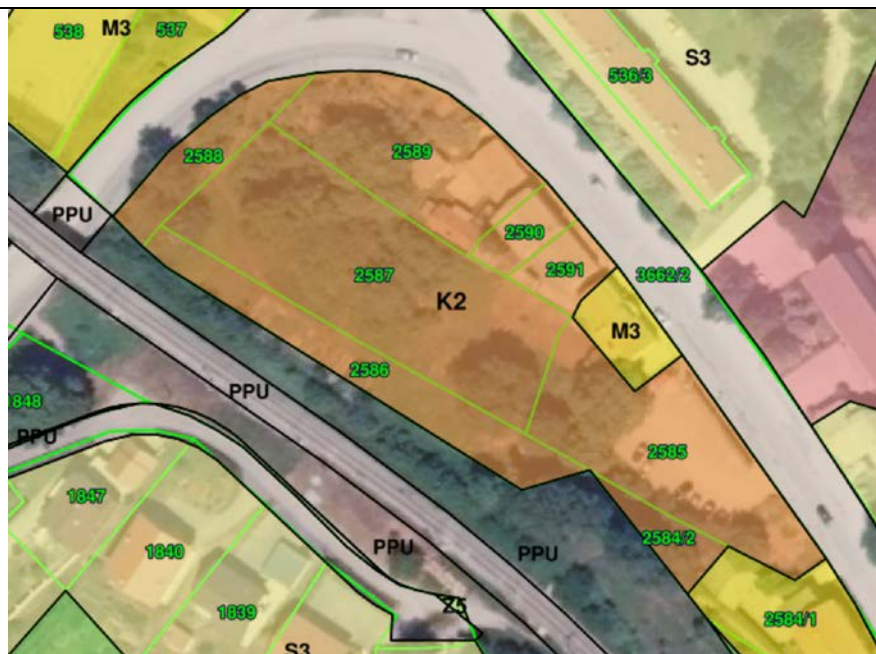
OBRAZLOŽENJE IZMJENA I DOPUNA

Izmjene i dopune grafičkog dijela Plana

Sukladno razlozima, ciljevima i programskim polazištima na k.č. 2584/2, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590 i 2591, k.o. Duga Resa 2 određena je Poslovna namjena – veliki trgovački centar (K2)



Važeći Urbanistički plan uređenja Grada Duga Resa



IV. Izmjena i dopuna Plana

Izmjene i dopune tekstualnog dijela Plana

1. Sukladno razlozima, ciljevima i programskim polazištima na k.č. 2584/2, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590 i 2591, k.o. Duga Resa 2 određena je Poslovna namjena – veliki trgovački centar (K2), te je definirano novo pravilo provedbe K2-1, koje glasi:

1. oblik i veličina građevne čestice i/ili obuhvat zahvata u prostoru

a. Najmanja dopuštena površina građevne čestice ne smije biti površine manje od 500 m² i širine manje od 20 m.

2. namjena pojedinih građevina na građevnoj čestici ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Namjena građevine treba biti u skladu s namjenom površine uređenom u poglavlju 1.1. ovog Plana, i ovdje određenim dodatnim ograničenjima.

b. Djelatnosti koje potencijalno mogu smetati okolini i umanjivati uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama, smiju se smjestiti u sklopu građevne čestice samo ako je osigurano da razina njihove buke ne prelazi dopuštenu te da su osigurane i ostale mjere zaštite okoliša.

c. Djelatnosti koje potencijalno mogu smetati okolini i umanjivati uvjete stanovanja, rada i boravka na odnosnoj i susjednim građevnim česticama su radionice i ugostiteljski objekti s glazbom.

d. Na građevnoj čestici je dopušteno graditi više građevina.

e. Infrastrukturne građevine treba graditi u skladu s poglavljem 2. ovog plana.

3. smještaj jedne ili više građevina na građevnoj čestici i/ili unutar obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanja udaljenost građevine od regulacijskog pravca iznosi 5,0 m.

b. Udaljenost građevina od susjednih međa mora biti najmanje jednu polovicu zabatne ukupne visine građevine (H/2), ali ne manje od 3,0 m.

4. izgrađenost građevne čestice

a. Najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (kig) iznosi 0,6.

5. iskoristivost građevne čestice

a. Najveći koeficijent iskoristivosti (kis) iznosi 0,8.

6. građevinska (bruto) površina građevina

a. Ne određuje se.

7. visina i broj etaža građevine

a. Najveći broj etaža iznosi: 1 podzemna i 3 nadzemne (Po+P+2) ili 4 nadzemne (S+P+2).

8. veličina građevine koja nije zgrada

a. Za prometne površine i manje infrastrukturne građevine se uređuje u poglavlju 2. ovog Plana.

9. uvjeti za oblikovanje građevine

a. Građevine se grade kao slobodnostojeće.

b. Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovništa, te upotrebljeni građevinski materijali trebaju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajobrazom.

c. Prozori potkrovlja smiju biti izvedeni u kosini krova, na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova, sa svojom krovnom konstrukcijom ("krovne kućice").

d. Krov može biti ravni i kosi.

10. uvjeti za uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru

a. Najmanje 20% površine građevne čestice treba biti uređeno kao prirodni teren.

b. Prirodnim terenom se ne smatra površina pod tzv. "ozelenjenim parkiralištima" s parternom obradom travnim pločama.

c. Uređenje građevne čestice ne smije štetiti susjednim građevinama ni građevnim česticama, narušiti izgled naselja niti promijeniti prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta.

d. Građevine uređenja terena više 0,6 m iznad razine terena, osim potpornih zidova i ograda, ne smiju se graditi na udaljenosti od granice građevne čestice koja je manja od one određene za glavnu građevinu.

e. Građevine uređenja terena visine do 0,6 m iznad razine terena te potporni zidovi, moraju biti tako smještene da se na jednoj strani građevne čestice osigura nesmetan prilaz u dvorišni dio građevne čestice, širine najmanje 3,0 m.

f. Ako građevna čestica ima izravni pristup sa sporedne ulice, a svojom bočnom ili stražnjom granicom graniči s cestovnim zemljištem razvrstane prometnice ili infrastrukturnim pojasom željezničke pruge, na tim granicama treba izgraditi ogradu tako da ne bude moguć izlaz.

g. Građevnu česticu treba ograditi.

h. Ulična ograda čestice ne smije od osi ceste biti udaljena manje od 10 m za državnu cestu, 6 m za županijsku, 5 m za lokalnu ili 3,5 m za nerazvrstanu. Iznimno od navedenog, smije iznositi i manje, ako drugačije ne dopuštaju lokalni uvjeti.

i. Ograda se treba u cijelosti nalaziti na vlastitoj građevnoj čestici. Iznimno od navedenog, smije se graditi na samoj granici građevne čestice, ako je vlasnik susjedne čestice suglasan s time.

IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA DUGE RESE

j. Potporni zid ne smije biti viši od 2,5 m. Ako je potrebno poduprijeti teren veće visine, tada je dopušteno graditi više potpornih zidova raspoređenih u terasama, s međusobnom horizontalnom udaljenošću od najmanje 1,5 m i ozelenjenim terenom svake terase.

k. Iznimno od navedenog, ako nije moguće drugačije osigurati stabilnost okolnog terena, potporni zid smije biti viši.

l. Broj parkirališnih/garažnih mjesta kojeg je obavezno urediti odnosno izgraditi na građevnoj čestici, određuje se u skladu s odjeljkom 1.4.6. Uređenje građevne čestice, odnosno obuhvata zahvata u prostoru.

11. uvjeti za nesmetan pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti

a. Sve građevine se moraju planirati, projektirati i graditi sukladno posebnom propisu o sprječavanju arhitektonsko-urbanističkih barijera.

12. način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu

a. Određuju se u odjeljku 1.4.7. Način i uvjeti priključenja građevne čestice, odnosno građevine na prometnu površinu i drugu infrastrukturu te u poglavlju 2. Infrastrukturni sustavi.

b. Za čestice koje se nalaze na udaljenosti cca 10 m od osi kolosijeka postojeće željezničke pruge svu projektnu dokumentaciju potrebno je dostaviti na pregled i suglasnost HŽ Infrastrukturi d.o.o. (prilikom ishoda akta o građenju).

13. uvjeti za rekonstrukciju ili uklanjanje postojeće građevine

a. Građevinu treba rekonstruirati u skladu s uvjetima iz odjeljka 1.4.8. Uvjeti za rekonstrukciju postojeće građevine.

14. pravila provedbe za pomoćne građevine

a. Ne određuju se posebna pravila.

15. pravila provedbe za prateće građevine druge namjene.

a. Ne određuju se posebna pravila.

2. Usklađenje potrebnog broja parkirno-garažnih mjesta za stambenu namjenu sa Prostornim planom uređenja Grada Duge Rese.

U pravilima provedbe: S3-1, S3-2, M3-1 i M3-2, točka 10. propisano je minimalno 2 PGM umjesto 1 PGM.

3. Dopuna odredbe o minimalnom međusobnom razmaku građevina H1/2 + H2/2 + 5,0m koji se pokazao ograničavajući.

Pravila provedbe: S3-1, S3-2, M3-1, M3-2, I-1, K-1, K-2, K-3, K-4 i KS-1 koja sadrže navedenu odredbu u točki 3. sada glasi:

“Međusobni razmak građevina ne smije biti manji od $H1/2 + H2/2 + 5$ m, osim u slučaju kada se projektnom dokumentacijom dokaže da je konstrukcija građevine otporna na rušenje od elementarnih nepogoda i da u slučaju ratnih razaranja neće u većem opsegu ugroziti živote ljudi i izazvati oštećenja na drugim građevinama. Pritom H1 označava visinu pročelja jedne građevine, a H2 visinu pročelja susjedne.”