

A/ Obrazloženje

0. UVOD

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru na području grada Slunja (Glasnik Karlovačke županije, broj 38/01) utvrđena je potreba izrade Detaljnog plana uređenja "Centar II" u Slunju.

Na temelju provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača, izabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca, s kojom je 25.03.2002. potpisan ugovor o izradi navedenog plana.

Plan je izrađen u skladu s važećim Urbanističkim planom uređenja grada Slunja ("Glasnik Karlovačke županije" br.20/01).

Plan je izrađen u skladu s Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obvezatnim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98), Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova (NN br. 101/98), te ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu prostorno - planske dokumentacije.

Za potrebe plana, prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) utvrđena je Konzervatorska podloga koja sadrži posebne uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara u području obuhvata plana. Nadležno tijelo izdalo je prethodnu suglasnost kojim je potvrdilo da je plan sukladan Konzervatorskoj podlozi.

Granica obuhvata plana ide sa sjeverne i istočne strane Ulicom braće Radić. S južne strane obuhvat ide sjevernom stranom Trga dr. Franje Tuđmana, a sa zapadne, zapadnom granicom k.č. 424/2, 400, 494/1, 396. Ova je granica ucrtana u svim grafičkim prikazima plana, na digitaliziranim katastarskim podlogama u mjerilu 1:500 (izvorno izrađene podloge u mjerilu 1:1000).

Površina obuhvata plana je oko 0,9 ha.

Prostor je najvećim dijelom izgrađen u vremenu 19. i 20. st.. Na području obuhvata plana važio je PUP "Blok centar" ("Službeni vjesnik" u Sisku br. 62/80) i Izmjene i dopune PUP-a (31/86, 19/88, 53/91). Odlukom Gradskog vijeća, 1996. godine stavljen je van snage kako bi se omogućila realizacija kompleksa - stambeno poslovnog sa zgradom suda prema izrađenom idejnom projektu.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Ovim Detaljnim planom uređuje se dio prostora grada Slunja, smještenog u centru grada, na zapadnoj obali Slunjčice.

To je područje zapadne strane Ulice braće Radić, manji dio zone grada sa centralnim funkcijama.

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je oko 0,9 ha zemljišta koje je prema važećem UPU-u planirano za mješovitu namjenu (M2 - pretežito poslovnu) s javnim sadržajima.

Značaj ovog područja je njegova pretežita izgrađenost (51% pod građevinama). Oko 74% površine zauzimaju mješoviti, javni i društveni, te poslovni sadržaji. Usljed razaranja u Domovinskom ratu neke građevine su bile znatno oštećene i potom uklonjene. Unutarnji dio bloka pretežito je neizgrađen i potpuno neuređen. Na nekoliko parcela zatečene su pomoćne građevine, garaže i spremišta, te zelene površine - vrtovi.

Slunj je nastao na važnom geostrateškom i prometnom položaju koji mu je odredio fizionomiju. Spomeničke cjeline nastale su u različito vrijeme i s različitim funkcijama. Prema promjenama funkcije mijenjalo se i lice grada: stambeni burg (14. st.), civilno naselje, vojno uporište, trgovište, sjedište kotarske oblasti te privredno središte grada.

Sjeverni dio područja obuhvata plana bio je ulazni pretprostor srednjevjekovnog naselja, polazište za oba pravca širenja grada tijekom 18. i 19. stoljeća (Zona B zaštite jezgre grada). Devetnaesto stoljeće, planskim razvojem, nadalje afirmira i oblikuje prostor uz prometnicu prema jugu. Sredinom dvadesetog stoljeća izgradnjom magistralne ceste, u potpunosti se prekida prometna veza prema zapadu. Prostorna organizacija uobličena krajem 19. stoljeća, osim prekidanja veze Nazorove ulice i trga, u principu je zadržana. Veće izmjene nastaju u oblikovanju prostora novom izgradnjom. Današnje stanje prostora podređeno je intenzitetu prometa državnom cestom D1 koja predstavlja istočnu granicu obuhvata plana.

B Zona zaštite predstavlja neposrednu kontaktnu zonu najočuvanijih urbanih dijelova grada. Od povjesnih struktura od izrazitog značaja, sadrži samo 2 građevine - potencijalno kulturno dobro (civilne građevine).

Prometno povezivanje pojedinih parcela i prostora plana u cjelini, s javnim prometnicama rješavano je parcijalno. Promet u mirovanju kod nekih građevina nije riješen kvalitetno. PUP-om "Blok centar" bio je planiran, ali nije bio realiziran kolni pristup u unutarnji dio bloka sa Trga dr. Franje Tuđmana i uređenje većeg parkirališnog prostora. Građevine u Ulici braće Radić na br. 7 i 11 imaju kolni prolaz u dvorišni dio. Kolni prolaz je imala i građevina u Ulici braće Radić br. 5.

Osim stambenih sadržaja (u višim etažama) u prizemlju građevina smješteni su različiti sadržaji poslovne, uslužne i javne namjene.

Najznačajniji problem ovog područja je njegova **narušena prostorno urbanistička struktura - prazna parcela u Ulici braće Radić br. 5 i ruševina na br.1**. Pošto prostor ovog plana predstavlja najuži centar grada i prepoznatljivu sliku za mnogobrojne tranzitne turiste, koji svakodnevno prolaze, to je problem još značajniji za grad kao cjelinu.

Prostor je infrastrukturno dosta dobro opremljen. Ulicom braće Radić i Trgom dr. Franje Tuđmana prolazi vodovodna, kanalizaciona, TK i elektro mreža.

Izgradnja u neizgrađenom prostoru, unutar zatečene strukture trebala bi prvenstveno dopuniti prostor sadržajima koji bi donjeli novu kvalitetu življenja i rada u centralnoj zoni grada, te potencirati značaj centra grada. Za sadržaje javne namjene, koji su funkcionirali prije Domovinskog rata treba i u buduće osigurati prostor.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.1.1. Prirodna obilježja

Grad Slunj razvio se u zoni prijelaza Panonske nizine i Primorja. Homogena je prirodna cjelina s najviše obilježja klasičnog dinarskog karaktera. Smjestio se na obalama rijeke Slunjčice i njenog utoka u Koranu. Rijeke su usječene u duboke kanjone. Nadmorska visina u području obuhvata plana je oko 263 m. Teren je u usponu prema sjeverozapadu. Visinska razlika najviše i najniže točke u obuhvatu plana je oko 7 m. Potporni zid visine oko 3,0 m ide zapadnim dijelom obuhvata plana i dijeli visinski prostor u dvije cjeline. Prema sjeveru potporni zid prelazi u zatečeni, prirodno oblikovan denivelirani završetak terena. Takav neravan oblik je posljedica topografskog položaja cijelog gradskog prostora kojeg karakterizira teren s velikim brojem vrtača.

Klimatske karakteristike grada Slunja proizašle su iz njegovog kontinentalnog položaja. Klima ima veći utjecaj kontinentalnih osobina, umjereno je topla i kišna bez jače izraženih negativnih osobina. Otvorenost prostora prema sjeveru uvjetuje jači utjecaj kontinentalnih klimatskih osobina.

Srednja godišnja temperatura iznosi oko 10⁰C. Ljeta su relativno svježija, a temperatura najtoplijeg mjeseca je 21⁰C. Najviše srednje mjesečne temperature su u srpnju i iznose 21,4⁰C, a najniže u siječnju 0,7⁰C i veljači 1,1⁰C.

Količina padalina u Slunju iznosi 1.180mm, a raspored padalina označava tipično prijelazno klimatsko područje. Vjetar se ne smatra važnijim klimatskim elementom. Prema učestalosti prevladavaju vjetrovi iz sjevernog kvadranta.

1.1.1.2. Geotehničke mjere

Prije gradnje svakog pojedinog objekta treba izvršiti potrebna istraživanja nosivosti terena i odrediti točan nivo podzemne vode.

Prema službenoj seizmološkoj karti područje grada Slunja spada u VI potresnu zonu, na rubu VII zone.

1.1.1.3. Obilježja izgrađene strukture**POSTOJEĆA GUSTOĆA NASELJENOSTI**

OZNAKA ZONE	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH U 1 SMJENI	UKUPNO PRISUTNIH	GUSTOĆA NASELJENOSTI st/ha
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	69	57	126	268
POSLOVNA NAMJENA (K)	-	0	0	0
UKUPNO SVE ZONE	69	57	126	189
UKUPNO OBUHVAT DPU-a				140

U račun gustoće naseljenosti uzeti su u obzir osim stalnih stanovnika i zaposleni u jednoj smjeni. Pokazatelji za gustoću su primjereni za centralne gradske prostore.

Broj stanovnika unutar obuhvata plana trenutno je veći od broja zaposlenih, pošto je poslovna zona trenutno neizgrađena. Iz tog podatka je vidljivo da se radi o višem nivou značaja centra grada. Veći broj radnih mjesta u odnosu na broj stanovnika znači viši nivo centra.

Kvantificirani podaci o postojećoj izgradnji dobiveni su iz nekoliko izvora: ured grada, isčitavanjem iz katastarskih podloga i terenskim istraživanjima.

Unutar obuhvata plana ukupno raspoloživa netto površina bila je 5.032,77 m². Od toga je izvan upotrebe - uklonjeno i devastirano 1.691,68 m². Trenutno je u funkciji oko 3.341 m². Stambenog prostora je 2.332,94 m² a poslovnog 2.699,83 m². Učešće stanovanja u ukupnoj površini je manje od poslovnog prostora. Taj podatak također dokazuje da prostor centra ima viši nivo značaja u rangiranju centara gradova.

POSTOJEĆA IZGRAĐENOST PROSTORA

ZONA	POVRŠINE POD GRAĐEVINAMA /m ² /	POVRŠINA ZONE /ha/	GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI (G _{ig})
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	2.432	0,4692	0,52
POSLOVNA NAMJENA (K)	963	0,1958	0,49
UKUPNO SVE ZONE	3.405	0,6650	0,51
OBUHVAT DPU-a			0,38

Postojeća izgrađena struktura analizirana je kroz nekoliko najkarakterističnih elemenata (oblik i veličina građevne čestice, smještaj građevine na čestici, priključak na javnu prometnicu, namjena građevine, oblikovanje, građevinsko stanje).

Zatečena izgradnja može se grupirati prema korištenju i namjeni površina u dvije grupe:

- mješovita namjena (M);
- gospodarska namjena - poslovna (K).

Unutar ovih zona pojavljuju se pojedinačni sadržaji javne i društvene namjene (D).

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) prisutna je u zoni obuhvata plana kao pretežita.

Unutar obuhvata plana većina je građevina mješovite namjene. U prizemnim etažama su razni poslovni i javni sadržaji, a u katovima i ponegdje u potkrovlju su stambeni prostori. Unutar tih prostora trenutno je smješteno 57 zaposlenih osoba i 69 stanovnika.

Tipologija građevina dijelom je bila definirana uličnom mrežom. Smještaj građevina je na rubu parcele, tj. na rubu pločnika. Sve građevine u Ulici braće Radić su skupnog (ugrađenog) tipa, a građevina na Trgu dr. Franje Tuđmana je samostojećeg tipa. U dvorišnom dijelu pomoćne su građevine (garaže, spremišta). Građevine su visine $P_0+P+1+P_k$ do P_0+P+2 s ukupno 34 stana površine netto 2.332,94 m² i 1.668,15 m² poslovnog prostora. Prosječna netto veličina stana je 68,6 m². U podrumu su pomoćni prostori stanova (spremišta, drvarnice).

Koeficijent izgrađenosti zone je (k_{ig}) od 0,47 do 0,56. Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) je 0,52.

Brutto površina svih etaža iznosi 7.084 m², što daje $k_{is} = 1,5$. Netto stambena površina je 2.332,94 m², što daje koeficijent (netto/brutto) 0,5. Stambeni standard je relativno visok, po stanovniku iznosi 33,8 m²/st. (netto).

Gustoća stanovništva je $G_{st} = 268$ st/ha.

Građevine su u dobrom stanju.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Od javnih i društvenih sadržaja u obuhvatu plana nalazi se:

- upravna namjena (D1);
- zdravstvena namjena (D3)

Upravna namjena (D1) - Ministarstvo pravosuđa, prisutna je u prizemnim etažama dviju građevina.

Netto površina je oko 250 m².

Broj zaposlenih je 20.

Prostori su u dobrom stanju, ali su funkcionalno razdvojeni, što predstavlja ograničenje. Pristupi prostorima su direktno s javne prometne površine.

Zdravstvena namjena (D3) prisutna je u prizemlju građevine u Ulici braće Radić 13.

Netto površina je oko 250 m².

Broj zaposlenih je 3.

Prostor je u dobrom stanju.

Pristup prostoru je direktno s javne prometne površine.

GOSPODARSKA NAMJENA

Gospodarska namjena - poslovna (K); bila je smještena u zasebnoj građevini u Ulici braće Radić br. 5.

Građevna čestica pravilne je forme. Površina čestice je 0,19 ha. Kroz uličnu građevinu u prizemlju postojao je kolno pješački prolaz u dvorišni dio parcele, širine oko 3,5 m u smjeru istok - zapad. Visina građevine bila je Po+P+1, a dvorišnih krila P.

Brutto površina bila je oko 1.550 m². Netto površina prostora bila je 1.031,68 m². U građevini su bile smještene 4 zasebne poslovne jedinice različite veličine. Prostori su bili korišteni za različite namjene: ugostiteljstvo, trgovina, mesnica, kancelarije.

Koeficijent izgrađenosti je bio (k_{ig}) 0,49. Koeficijent iskorištenosti je bio (k_{is}) 0,79.

Građevina je bila znatno oštećena i uklonjena je, osim sjevernog krila - pomoćna građevina.

U oblikovnom smislu građevinu je karakterizirao "U" oblik - ulična i dvije dvorišne građevine, koso dvostrešno krovništvo, široki kolno pješački prolaz, te prostrano dvorište.

Danas je zemljište u vlasništvu države - ministarstvo pravosuđa planira graditi prostore za Općinski i Prekršajni sud ukupne brutto površine oko 1.980 m² za oko 30 zaposlenih.

1.1.1.4. Ambijentalne vrijednosti

Prema Konzervatorskoj podlozi izrađenoj za UPU, područje obuhvata plana je u Zoni C4 - koja je definirana kao neposredna kontaktna zona spomenički najočuvanijih urbanih dijelova grada. Zona sadrži samo 2 građevine - potencijalno kulturno dobro (civilne građevine). Dijelom je to bio ulazni pretprostor srednjovjekovnog naselja, polazište za oba pravca širenja grada tijekom 18. i 19. stoljeća (Zona B). Devetnaesto stoljeće, planskim razvojem, nadalje afirmira i oblikuje prostor uz prometnicu prema jugu. Sredinom dvadesetog stoljeća izgradnjom magistralne ceste, u potpunosti se prekida prometna veza prema zapadu. Prostorna organizacija uobličena krajem 19. stoljeća, osim prekidanja veze Nazorove ulice i trga, u principu je zadržana. Veće izmjene nastaju u oblikovanju prostora novom izgradnjom.

Današnje stanje prostora podređeno je intenzitetu prometa državnom cestom D1 koja predstavlja istočnu granicu obuhvata plana. Izgradnjom obilaznice grada, Ulica braće Radić postati će glavna gradska ulica, bez tranzitnog prometa. Novi zahvati unutar obuhvata ovog plana ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zone B zaštite. Postojeću prilagođenu izgradnju potrebno je kvalitetno održavati. Uz Ulicu braće Radić nisu moguće izmjene postojećih visina. Stambeno poslovna zgrada (Trg dr. Franje Tuđmana 14) gabaritom je neprilagođena povijesnoj izgradnji u neposrednom okruženju. Preoblikovanjem njenog pročelja trebao bi se popraviti izgled i stvoriti dojam manjih cjelina - izgradnje u nizu. Nova građevina, na mjestu uklonjene u Ulici braće Radić 5, treba povezati narušeni građevinski niz. Položaj nove građevine u odnosu na Ulicu braće Radić treba ostati istovjetan položaju prethodne građevine. Visina vijenca ne smije nadvisivati visinu vijenca zgrade u Ulici braće Radić br.1. Oblikovanje građevine treba biti bez reminiscencije na povijesnu arhitekturu. Poželjna je prigradnja - preoblikovanje građevine u Ulici braće Radić br. 3 kako bi se kvalitetnije uklopila u građevinski niz.

1.1.1.5. Zelene površine

Unutar obuhvata plana nema kvalitetno uređenih zelenih površina. Neizgrađeni dio parcela su dvorišni prostori građevina koji služe kao dvorišta, parkirališta i prilazi ulazima stambenog dijela građevine. Površinom, najveća parcela unutar obuhvata plana, obrađuje se kao vrt.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.2.1. Prometna infrastruktura

CESTOVNI PROMET

Unutar obuhvata plana ne postoji niti jedna uređena prometnica. Dvije prometnice tangiraju prostor, odnosno predstavljaju granicu obuhvata plana. Ulica braće Radić je istočna granica, a sjeverna strana Trga dr. Franje Tuđmana (bivša Školska ulica) je južna granica plana.

Najvažniji cestovni pravac za područje obuhvata plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić. Danas je ona državna cesta D1 s velikim prometnim opterećenjem. UPU-om je definiran njen budući status (profil i dr.) nakon što se izgradi obilaznica Slunja. Prioritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izmještanje državne ceste (D1). Na taj način se otvaraju mogućnosti kvalitetnijeg povezivanja dijelova povijesne jezgre u kompaktnu cjelinu koja predstavlja centar grada. To znači da prostor bloka koji je obuhvaćen ovim planom treba promatrati kao najuži dio područja centra grada. Većina građevina iz obuhvata plana direktno je priključena (kolno i pješački) na Ulicu braće Radić.

Kolnici su asfaltirani, a pristupne kolno pješačke prometnice neuređene.

Trasa Ulice braće Radić

Okosnice prometne mreže Slunja čine ulice Zagrebačka i Plitvička (državna cesta D1). Prema podacima o brojanju prometa 1997. godine, prosječni godišnji dnevni promet (PGDP) je bio oko 9.400 vozila, a ljetni (PLGP) oko 17.000 vozila. Očekujući godišnji rast prometa prosječnom stopom od 7%, na cesti bi do 2010. godine moglo ljeti biti i do 30.000 vozila (PLGP). Takav promet može primiti samo 4-tračna cesta. Izgradnjom obilaznice smanjiti će se promet za 65%, te bi PLGP bio oko 6.400 vozila. Time bi se povećala sigurnost i udobnost vožnje u glavnoj gradskoj ulici.

Trasa ulice ima nepravilan "L" oblik, nastao korekcijom povijesne trase. Položena je uglavnom u smjeru sjever - jug. Unutar postojećeg profila od oko 12 m, smještene su dvije kolničke trake širine 7,5 m i pješački hodnici s obadvije strane po 2,25m.

Na ulicu su direktno priključene parcele s obadvije strane.

Trasa ulice koja prolazi sjevernom stranom Trga dr. Franje Tuđmana

UPU-om grada, u prometnoj mreži, ulica ima sekundarni značaj. Ulica tangira prostor plana s južne strane.

Trasa ulice ima nepravilan oblik. Ulica ima pravilan oblik, na dijelu u kojem je u kontaktu s obuhvatom plana. Položena je u smjeru istok - zapad. Okomito se spaja sa Ulicom braće Radić. Profil ulice je planiran oko 9 m, unutar čega su dvije kolničke trake širine 5,5 m, pješački hodnici s obadvije strane po 1,0 m do 1,5 m i biciklistička staza s jedne strane širine 1,25 m.

Na ulicu su priključene građevine orijentirane na nju, te dvorišni dio građevine u Ulici braće Radić 3.

OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET

Kao poseban vid prometa u gradu je opskrba i izvanredni.

Režimi u kojima se odvija ova vrsta prometa ne podliježu zakonitostima uobičajenog prometa već ima svoj određeni režim.

Opskrba i odvoz smeća, posebnom su gradskom odlukom određeni u vremenu od 7-10 sati.

Urgentni promet van je svih ograničenja. On je u usporedbi neznatnog intenziteta, da je zanemariv.

Sve uređene prometne površine u području obuhvata plana takve su konstrukcije da podnose sve vrste različitih prijevoznih sredstava (kamioni do 5t nosivosti).

JAVNI GRADSKI PROMET

U gradu ne postoji organizirani javni prijevoz.

PROMET U MIROVANJU

Kako je područje obuhvata područje gdje se odvijaju sve vrste prometa, promet u mirovanju zbog ograničenja i apsolutno nedovoljnih kapaciteta, iskazuje se kao gorući problem. To se pokazuje u pojedinim dijelovima dana. Tako se parcela uklonjene građevine (Ulica braće Radić 5) koristi kao parkirališni prostor.

Posebno uređene parkirališne zone ne postoje unutar obuhvata plana. Sve neizgrađene i pristupačne površine, koriste se za parkiranje. Potrebe stanara, uposlenih, posjetilaca i korisnika usluga javnih ustanova nisu ni približno zadovoljene.

Ukupan broj garažnih mjesta je 9, a na neuređenim površinama parkira se još oko 20 vozila što apsolutno ne zadovoljava ni sadašnje potrebe.

Prvenstveno treba razrješiti problem nedostatnosti parkirališta, u okviru građevne čestice pojedine građevine.

PJEŠAČKI PROMET

Pješački promet se odvija pločnicima u sklopu gradskih ulica. To je Trg dr. Franje Tuđmana i Ulica braće Radić.

Ulice imaju obostrano ili s jedne strane pločnike, koji variraju svojom širinom.

Jedan od zadataka ovog plana je kvalitetnije rješenje pješačkih tokova u unutarnjem prostoru bloka.

BICIKLISTIČKI PROMET

U zoni plana ne postoje biciklističke staze, niti kao samostalne niti kao izdvojene.

1.1.2.2. Komunalna infrastruktura

Opremljenost mrežom vodoopskrbe i odvodnje

Grad Slunj ima izvedenu mrežu vodopskrbe i odvodnje, pa tako mreža ove infrastrukture postoji i u području obuhvata plana na koju su priključene sve postojeće građevine.

Vodoopskrba

Prvi vodoopskrbni sustav u Slunju je izgrađen još krajem prošlog stoljeća. Voda se zahvaćala na Slunjčici, crpila i tlačila cjevovodom do rezervoara smještenog pored škole i razvodila mrežom cjevovoda.

Novi sustav je projektiran i izgrađen od 1960 - 1970. godine jer postojeći više nije zadovoljavao sve veće potrebe.

Vodovodna mreža je izgrađena od različitih cijevnih materijala i raznih profila, te zahvaća pretežno sve glavne gradske prometnice i građevine.

Magistralni vodovod prolazi trasom državne ceste D1. Sve postojeće građevine su priključene na vodovodnu mrežu. Postojeća mreža osigurava dovoljne količine i tlak pitke sanitarne vode. Ujedno omogućava protupožarnu zaštitu u slučaju izbijanja požara.

Svi objekti i cjevovodi koji postoje ostaju u funkciji te se uz potrebne rekonstrukcije uklapaju u konačno rješenje.

Odvodnja otpadnih voda

Postojeća kanalizacijska mreža pokriva središnji dio naselja gdje je u funkciji mješoviti sustav odvodnje. Ukupno izvedena kanalizaciona mreža je cca 7,0 km. Ona je malog kapaciteta i zastarjela. Glavni kolektor, Ø 50 cm se nalazi u trasi državne ceste (D1, Karlovac - Plitvice), te neposredno prije mosta na Slunjčici mijenja smijer prema zapadu i dalje uz južni rub Rastoka dolazi do postojećeg ispusta u rijeku Koranu, bez ikakvog pročišćavanja.

Dimenzije glavnog kolektora su Ø 50 cm, dok je sekundarna mreža u sporednim ulicama (Trg dr. Franje Tuđmana) izvedena Ø 30 cm. Niveleta kanala je relativno plitka u odnosu na prometnice. Zbog malih padova na nekim dionicama kanali imaju i malu propusnu moć.

Elektroopskrba

Grad Slunj napaja se električnom energijom iz transformatorske stanice 35(110)/10(20) kV Slunj. Instalirana snaga je 2x2,5 MVA.

Trafostanica je smještena na zapadnom rubu grada. Priključena je na elektroenergetsku mrežu Hrvatske elektroprivrede.

U području obuhvata plana ne postoji trafostanica 10(20)/0,4 kV. Područje obuhvata plana napaja se iz jedne od 10 distributivnih, smještene neposredno uz jugozapadni rub obuhvata.

Niskonaponska mreža dijelom je izvedena kao kabelaška, većim dijelom kao zračna mreža koja se planira izvesti također kao kabelaška.
Mreža javne rasvjete dijelom je izvedena kao kabelaška.

Pošta i telekomunikacije

U Slunju je čvorna centrala s tri područne centrale međusobno povezane zračnim linijama. Čvorna centrala Slunj vezana je svjetlovodnim kabelom s TKC Karlovac.

Mjesna telefonska mreža izvedena je kao podzemna i zračna.
Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

Mreža kabelaške televizije ne postoji unutar obuhvata plana.

Toplovodom je spojena bivša zgrada suda s kotlovnicom u stambeno poslovnoj građevini na Trgu dr. Franje Tuđmana 14. Položen je nadzemno u visini stropa prizemlja.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

Urbanistički plan uređenja ("Glasnik Karlovačke županije" br. 20/01)

Urbanističkim planom uređenja Slunja (UPU), zadani su osnovni elementi namjene prostora, prometne mreže kao i ostale infrastrukture koji su ovim Detaljnim planom uređenja detaljno razrađeni. Provedbene odredbe su ovim planom još dopunjene i razrađene u odnosu na preuzete iz UPU-a i primjenjene na predloženo detaljno rješenje.

UPU-om Slunja naročito je naglašena vrijednost gradskog centra koji u sebi objedinjava niz simboličkih i funkcionalnih vrijednosti. Povijesne strukture grada (ulice, trg i građevine) valorizirane su. Utvrđen je regionalni nivo značaja za zonu povijesne urbanističke cjeline Slunja. Fizionomiju mu je odredila specifična uloga u povijesti, ali i smještaj na jednom od najprometnijih pravaca.

Grad Slunj se nalazi na vrlo značajnom prometnom položaju, odakle proizlazi i njegova funkcija u prostoru. Izražen je tranzitno prometni karakter grada. Državna cesta D1 (Zagreb - Karlovac - Slunj - Plitvička jezera - Jadran) prolazi kroz naselje i predstavlja glavnu prometnicu. Prometna povezanost Republike Hrvatske s istočnim dijelom BiH odvija se cestom Slunj - Cetingrad - V. Kladuša.

Jedino je urbano središte tog područja s većim brojem središnjih funkcija. Usko mu gravitira područje općina Rakovica i Cetingrad (područja bivše općine Slunj).

UPU-om su definirane obaveze i smjernice za planiranje izgradnje u zoni obuhvata ovog plana. Ovo područje je definirano (grafički prikaz br. 1. "Organizacija prostora i namjena površina") kao zona mješovite namjene M2 s pojedinačnim javnim i društvenim sadržajima.

Na grafičkom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" prostor obuhvata plana je definiran kao C zona zaštite.

Na grafičkom prikazu br. 4. "Način gradnje i oblici korištenja", područje obuhvata plana obuhvaćaju dva oblika korištenja:

- održavanje i manji zahvati sanacije građevina - dovršeni dio naselja;
- rekonstrukcija - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijelova naselja.

Prvi oblik korištenja obuhvaća izgrađene građevine. Drugi oblik korištenja se odnosi na središnji unutarnji prostor bloka, parcela s uklonjenom građevinom (Agroprodukt), ruševnu zgradu na uglu (bivši sud) i građevinu između njih.

Osnovna načela od kojih plan polazi u programu gradnje i uređenja prostora su: predviđeni optimalni urbanistički razvitak, društveno pravedno korištenje tla, te harmonizacija privatnog i javnog interesa, osiguran okoliš dostojan čovjeka i razvoj prirodne životne osnove.

Koncepcija razvoja i uređenja naselja determinirana je načelom da se postojeće izgrađene strukture na neki način dopune potrebnim sadržajima za predviđeni rast stanovništva, uz maksimalno uvažavanje prirodnog i kulturnog nasljeđa sa što većim stupnjem zaštite istog. To znači da zaštita postaje središnje mjesto planiranja, odnosno temeljno mjesto ukupne razvojne strategije kao turističkog produkta.

Izmještanje državne ceste (D1) izvan obuhvata ovog plana i centra grada stvara pretpostavke za novi razvojni proces.

Čitav prostor unutar obuhvata UPU-a je namjenjen ostvarivanju zadovoljenja osnovnih potreba naselja čija osnovna funkcija je da pored stanovanja zadovolji gospodarske (industrijske i turističke) programe kao i **zadac regionalnog središta**. U tom smislu došlo je do podjele na osnovne namjene prostora koje su prisutne u području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja.

Izgradnja **STAMBENIH GRAĐEVINA ILI PROSTORA** u sklopu poslovnih građevina, moguća je u zonama definiranim kao mješovite (M).

Pod građevinama **JAVNE I DRUŠTVENE** namjene, koje se mogu graditi u zoni mješovite namjene na području obuhvata ovog Detaljnog plana podrazumjevaju se sljedeće građevine:

upravne (D1), socijalna (D2), zdravstvene (D3), kultura (D7).

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se graditi i prostori za sadržaje što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama.

Javne i društvene namjene zadržavaju se na istim prostorima uz potrebne dopune i proširenja, kao i moguću interpolaciju pojedinačnih sadržaja u zone definirane kao mješovite. Smještene su u samom centru naselja.

Pored postojećih sadržaja predviđen je razvoj ostalih sadržaja, potrebnih stanovništvu grada i šire regije, turistima, tranzitnim putnicima i dr.

Dio javnih sadržaja, pretežito kulturnog karaktera mogao bi se inkorporirati u povijesne sklopove, a da se pri tome ne naruši njegovo povijesno značenje i arhitektonske vrijednosti. Na taj način bi se ojačalo značenje i uloga povijesnog središta Slunja u ukupnom funkcioniranju naselja.

Visina građevina može biti najviše Po+P+1+Pk, odnosno 10,0 m do vijenca građevine, iznimno i viša ako se Detaljnim planom utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje.

Parkirališni prostor se mora osigurati na građevnoj čestici. Izgrađenost može biti maksimalno 50% površine građevne čestice, a kod ugrađenih građevina 60%. Najmanje 20% površine mora biti uređeno kao cjelovito zelenilo.

Područja **MJEŠOVITE**, pretežito stambene (M1) i pretežito poslovne (M2) namjene su prostori u kojima postojeće i planirane građevine sadržavaju poslovne i stambene sadržaje, ali prevladava stambena (M1) ili poslovna (M2) namjena.

U najužem kontaktu sa zonom javnih sadržaja (škola), pretežiti je dio zone mješovitih namjena. U njima bi se trebali, u dijelu koji je neizgrađen, pažljivo isplanirati svi potrebni sadržaji za potpuno kvalitetno funkcioniranje Slunja kao gradskog središta s izraženom upravnom, turističkom i industrijskom funkcijom.

U zonama predviđenim za mješovite, poslovno stambene namjene predviđena je izgradnja svih sadržaja potrebnih naselju kao gradskom, regionalnom središtu s izraženom upravnom, industrijskom i turističkom funkcijom. U sklopu istih mogući su i poželjni sadržaji javne i društvene namjene. Visina građevina je ista kao građevina bližeg okruženja, pošto se radi o pretežito izgrađenim zonama, a nove građevine su interpolacije unutar istih. Iznimno može biti i viša (za jednu etažu) od susjednih ili ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao moguća neka druga.

Pored funkcije stanovanja, zone mješovite namjene trebaju razvijati funkcije središta društvenog i kulturnog života i centra opskrbe stanovništva robama, a i uslugama. To znači da treba nastojati postići što je moguće raznolikije korištenje tog područja. U njemu se trebaju nalaziti objekti za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, uslužne radionice koje ne proizvode buku, te institucije javne uprave, kulture i obrazovanja koje još nedostaju Slunju. Ujednačena struktura korištenja, u koju spada i stanovanje treba doprinijeti javnom životu izvan radnog vremena. Postojeće stambene funkcije u tim zonama trebaju se zadržati, poboljšati i eventualno izgraditi tamo gdje je to moguće.

Povijesne cjeline koje su dio tih zona treba sačuvati u svom jedinstvenom obliku.

U gospodarske namjene uključene su i POSLOVNE NAMJENE - K.

Pretežito uslužna (K1) namjena: razni poslovni, upravni, uredski, uslužni sadržaji mogu biti smješteni u mješovitim zonama (M) i u gospodarskim zonama, te kao manji sadržaji u stambenim zonama.

Pretežito trgovačka (K2) namjena može se smjestiti u mješovitim zonama (M) ili kao manji sadržaji u stambenim zonama.

Komunalno servisna (K3) namjena može se smjestiti u proizvodnim zonama ili mješovitim.

Ugostiteljsko turistička namjena može se smjestiti u posebnim zonama ili u mješovitim zonama.

Vrlo važnu osnovu gospodarstva grada, pored upravnih funkcija i industrije čini turizam. Pojedini dijelovi naselja (Rastoke, povijesna jezgra i izdvojene građevine, prirodni okoliš) okosnica su turističke ponude. Pored postojećeg hotela "Park" sve je veći broj manjih ugostiteljskih sadržaja.

PROMETNA MREŽA

Okosnicu prometne mreže Slunja čini Ulica braće Radić i Plitvička (državna cesta D1), ulica 14. Domobranske pukovnije (županijska cesta Ž 3256) i Ladihovićeve ulica (županijska cesta Ž 3258).

Utvrđene su četiri kategorije ulica prema važnosti i namjeni istih. Shodno tome izrađena su četiri profila ulica koji se razlikuju po širini kolnika i pješačkih staza:

A. Glavne ulice, B. Sekundarne (sabrne) ulice, C. Stambene ulice i D. Pristupne ulice.

ULICA GRUPA – KATEGORIJA	Pješačka staza desno (cm)	Kolnik (cm)	Pješačka staza lijevo(cm)	Ukupno (cm)	Zaštitni pojas (m)
A-Glavna ulica	100-300	2x300-375	100-300 (Bc=125)	700-1350	13,5-50,0
B-Sekundarna (sabrna) ulica	100-150 (Bc=125)	2x275	100-150	650-850	10,0-30,0
C-Stambena ulica	100-150	2x225-250	100-150	550-800	12,0-30,0
D-Pristupna ulica	100-150	2x200-225	100-150	500-750	15,0-20,0

A. Glavne ulice

U kategoriju A unutar obuhvata ovog Detaljnog plana svrstane su ulice:

1. Državna cesta D1 (oznaka A)

-Zagreb-Karlovac-Knin-Split (Ulica braće Radić odnosno Plitvička ulica)

B. Sekundarne (sabrne) ulice

U kategoriju B unutar obuhvata ovog Detaljnog plana svrstane su ulice:

1. Ulica a-a

Sabrna ulica D1(a1)-a2-a3-a4-a5-a6-a7-a8-a9(D1)-Plitvička ulica-ulica Augusta Šenoa-ulica kralja Zvonimira-Trg dr. Franje Tuđmana -Školska ulica-Zagrebačka ulica

PROMET U MIROVANJU

U Slunju je dosta izražen problem nedostatka parkirališnog i garažnog prostora.

Treba predvidjeti određene površine za javna parkirališta koja će biti obrađena u detaljnim planovima. Predlažemo norme za uređivanje parkirališta, javnih garaža, te mjesta u garažama, ovisno o vrstama i namjeni građevina za koje se grade.

U nedostatku javnih parkirališnih prostora planom je predviđeno da se potreba za parkiranje za funkcioniranje pojedinog sadržaja, rješava na istoj građevnoj čestici.

Predložene su norme za utvrđivanje potrebnog broja parkirališta, garažnih mjesta ovisno o namjeni građevine za koju se grade i ako za istu, nije nekim važećim pravilnikom drugačije određeno.

Na 1000 m² brutto izgrađene površine potrebno je osigurati prema vrsti sadržaja:

- za stanovanje 8-14 PGM ili 1stan/ 1 PGM
- za trgovine i ugostiteljstvo 20-40 PGM ili na 4-12 sjedećih mjesta/ 1 PM
- za prostore za rad 10-20 PGM ili zadovoljavanje normativa prema zaposlenima ili posjetiocima
- za hotele, pansionere ili motele na 1-3 osobe/ 1 PGM
- za manje individualne građevine 1 stan/ 1 PGM u pravilu na čestici građevine.

Kao osnovu za proračun budućih potreba za parkirnim mjestima uzeli smo stupanj motorizacije 1:3,3 (1 putnički automobil na 3,3 stanovnika).

U predhodnom iskazu prikazan je potreban broj parkirnih i garažnih mjesta prema namjeni građevina.

Prilog 1: Izvod iz UPU-a - Organizacija prostora i namjena površina

Prilog 2: Izvod iz UPU-a - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet

Prilog 3: Izvod iz UPU-a - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora

Prilog 4: Izvod iz UPU-a - Način gradnje i oblici korištenja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Područje obuhvata ovog plana je centralno područje grada mješovite, poslovno stambene namjene.

Unutarnji dio bloka neizgrađen je i potpuno neuređen prostor. Građevinama nije zauzeto 49% prostora obuhvata plana. Postojeća gustoća izgrađenosti $G_{ig} = 0,38$ i može se povećati. Unutar obuhvata plana izgrađeno je 8.634 m² površine, BRP ($K_{is} = 0,95$). Od toga je 724 m² površina pomoćnih građevina, što iznosi 21,2% površine pod svim građevinama ili 8,4% svih BRP.

Prazna parcela k.č. 400, predviđena za izgradnju zgrade pravosudnih tijela. U dugoročnim planovima Ministarstva pravosuđa je bez približno određenog roka početka realizacije. To je najveće ograničenje u uređenju prostora. Iz tog razloga uvjetovana je fazna realizacija plana gdje je druga faza potpuno vremenski neizvjesna. Predmetno zemljište moguće je privremeno koristiti (s minimalnim ulaganjem) za neku drugu namjenu. Zbog izrazite ekspanziranosti lokacije jako je važno predmetni prostor što prije dovesti planiranoj namjeni.

Oštećena uglovnica nema mogućnost formiranja kvalitetne parcele, puno veće od gabarita postojeće građevine.

Dobra opremljenost infrastrukturom pruža dobre mogućnosti za iskorištenje praznih površina.

Denivelacija terena unutar obuhvata plana je oko 7 m i uvjetuje pristupe na različitim visinskim nivoima, te pruža mogućnost "razvedenog" visinskog oblikovanja volumena u unutarnjem dijelu bloka.

Mogućnosti prometnog prodora u blok vrlo su ograničene. To su postojeće "veže" i mogućnost rubno uz zapadne granice obuhvata plana. Parkiranje nije riješeno za postojeće sadržaje (postoji svega nekoliko garaža). Potrebno je osigurati odgovarajući broj parkirališta s obzirom na strukturu sadržaja. U cilju jačanja uloge ovog dijela grada kao centra grada poželjno je jače pješečko povezivanje unutarnjeg prostora bloka i glavnih gradskih tokova (smještanjem afirmativnih sadržaja - od općeg interesa). Funkcija glavne gradske ulice - Ulice braće Radić, još uvijek je podređena prometu državne ceste s visokom frekvencijom vozila.

Organizacija prostora, tipologija i način izgradnje uz Ulicu braće Radić i Trg dr. Franje Tuđmana jasno su definirani i određeni. Nije ih moguće značajnije mijenjati. To je dovršeni dio naselja. Nova izgradnja zahtjeva se na mjestu dviju uništenih i teško oštećenih, ratnim razaranjima građevina, na temelju postojećih predložaka. Neizgrađeni središnji dio bloka nije prostorno definiran i otvara mogućnost za značajnije zahvate te potpuno novu organizaciju prostora i izgradnje. Ograničenja uređenja prostora uglavnom

se odnose na zahvate na postojećoj izgradnji. To se posebice odnosi na mogućnosti nadogradnje postojećih građevina kao i novih na mjestu ratom uništenih.

Na postojećim građevinama mogući su sljedeći zahvati:

- **prigradnja** (do građevinskog pravca susjednih građevina na građevini u Ulici braće Radić br.3);
- **preuređenje potkrovlja u stambeni prostor**, ležeći krovni prozori, odnosno stojeći krovni prozori čija širina je ograničena na 80 cm, a visina na 120 cm na građevini u Ulici braće Radić br. 7, 7a, 9, 11 i 13);
- **izmjena i zamjena** svih dotrajalih građevinskih elemenata (isključuje se upotreba "kanadske" šindre i bilo kakvo strukturiranje završne obrade uličnih pročelja; moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda).

Na neizgrađenom prostoru potrebno je provesti izgradnju uz sljedeće posebne uvjete:

- ulične građevine u položaju postojećih uz mogućnost uvlačenja prizemlja (pješak), visine maksimalno $P_0+P+1+M$ odnosno max 1 m iznad završnog vijenca postojeće izgradnje;
- unutrašnjost bloka kao i začelja postojeće izgradnje moguće je prostorno koncipirati i organizirati na nov način, visine maksimalno $P+2$.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Detaljnim planom uređenja Centar II predviđa se pored postojeće izgradnje, izgradnja mješovite, pretežito stambene kolektivne gradnje sa mogućnošću izgradnje poslovnih sadržaja na zasebnoj građevnoj čestici ili u sklopu prizemlja višestambenih zgrada, te gradnja sadržaja javne namjene na zasebnoj čestici.

Plan predviđa formiranje novih građevnih čestica, površine za pristupne prometnice i zelene površine, te uređaja infrastrukture.

Nova izgradnja se može realizirati uz pretpostavku da se zemljište uredi, tj. da se formiraju prometni koridori, izvedu uređaji i građevine prometne, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture i formiraju građevne čestice. Formiranje građevnih čestica treba izvesti u skladu s planom.

Programske smjernice za izgradnju i uređenje površina unutar obuhvata DPU-a definiraju se na sljedećim načelima:

- postojeća kvalitetna izgradnja u cijelosti se zadržava, osim znatno oštećenih i devastiranih građevina te pomoćnih građevina;
- postojeće dotrajale građevine mogu se zamjeniti novim, u planom predviđenim gabaritima;
- u postojećim građevinama prostori krovništa mogu se urediti za korištenje;
- postojeća izgradnja dopunjava se odgovarajućim brojem parkirališnih mjesta u okviru redefiniranih građevnih čestica, tj unutar prostora obuhvata plana;
- prometna i komunalna mreža proširuje se na zone nove izgradnje;
- nužno je prometno jače povezivanje unutrašnjosti prostora obuhvata, s glavnim gradskim prometnicama (prema jugu), te zadržavanje postojećih (veže) priključaka na cestu D1;
- potrebno je osigurati prostor za garaže;
- parkirališni prostor treba osigurati za novu izgradnju unutar obuhvata plana prema normativima UPU-a;
- za javne sadržaje (sud) osigurati prostor za izgradnju nove građevine;
- za objekte društvenog standarda osigurati prostor u sklopu prizemlja višeobiteljskih građevina prema pješačkim zonama i površinama da se afirmiraju pješački tokovi i unutarnji prostor bloka;
- potrebno je osigurati prostor za dječje igralište (najmanji uzrast);
- potrebno je sav slobodan neizgrađen prostor ozeleniti.

2.2. Detaljna namjena površina

Unutar obuhvata plana definirane su namjene površina u skladu s postavkama Urbanističkog plana uređenja Slunja i to:

- zona mješovite namjene (M2) - pretežito poslovna.

Unutar UPU-om definirane mješovite namjene ovim planom detaljnije su određene različite namjene:

- mješovita (M),
 - pretežito stambena (M1),
- javna i društvena (D),
 - upravna (D1),

- gospodarska - poslovna (K),
- javne zelene površine (Z),
 - javni park (Z1),
 - igralište (Z2),
- prometne površine (pješačke, kolne, kolno pješačke).

Točan obuhvat svake od navedenih namjena prikazan je u grafičkim prilogu, listovi br. 4, 5, 6 i 7 (Detaljna namjena površina).

Planirane površine unutar obuhvata plana obuhvaćaju postojeću i novu izgradnju.

Unutarnji prostor bloka, prazna ulična parcela, popunjava se novom izgradnjom. Postojeća oštećena uglovna građevina zamjenjuje se novom u sličnim gabaritima. Postojeće pomoćne građevine zamjenjuju se većim brojem - novim sklopom garaža. Ostala postojeća izgradnja se zadržava.

Kako bi se omogućila realizacija izgradnje u unutarnjem dijelu bloka, planom su predviđene nove kolne i pješačke prometnice. Kolne prometnice bi se priključile na ulicu koja prolazi sjevernim dijelom Trga dr. Franje Tuđmana i koja povezuje Školsku ulicu i Ulicu braće Radić. Postojeći kolni prolazi (veže) i dalje bi ostali u istoj funkciji kao pristup stanara dvorišnom dijelu parcele (garažama).

Postojeća mješovita izgradnja (M1) - pretežito stambena ima mogućnost rekonstrukcije - preuređenja potkrovlja u stambeni prostor (ulica braće Radić br.7, 7a, 9), prigradnje (ulica braće Radić br.3) i izmjene i zamjene svih dotrajalih građevinskih elemenata. Zadržava se postojeći građevinski pravac kao obvezni. Zbog dotrajalosti i lošeg stanja pomoćnih građevina očekuje se njihovo uklanjanje i izgradnja većeg broja novih, unutar planom predviđenih površina. Unutar novoformiranih građevnih čestica urediti će se kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

Nova mješovita izgradnja (M1) - pretežito stambena, locirat će se na neizgrađenom središnjem dijelu bloka. Denivelacija terena uvjetuje pristupe na različitim visinskim nivoima s mogućnošću "razvedenog" visinskog oblikovanja volumena. Planom su predviđene dvije građevne čestice za gradnju stambene građevine sa garažama na nivou ulice braće Radić i raznim poslovnim sadržajima na nivou prve etaže objekata u ulici braće Radić.

Neizgrađeni dio građevne čestice predstavljaju zelene površine.

Nova javna i društvena izgradnja - upravna (D1) planirana je za zgradu Općinskog i Prekršajnog suda. Izgradit će se na dijelu prazne parcele k.č. 400 u ulici braće Radić br. 5, na mjestu srušenog poslovnog objekta. Nova građevina treba povezati narušeni građevinski niz uz zadržavanje postojećeg građevinskog pravca i postojeće visine. Na neizgrađenom dijelu građevinske čestice planiraju se urediti kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

Nova gospodarska - poslovna izgradnja (K) izgraditi će se na mjestu oštećene uglovne građevine u sličnim gabaritima uz mogućnost uvlačenja prizemlja.

Novo zelene površine planirane su unutar obuhvata plana na slobodnom neizgrađenom prostoru. Manja parkovna površina planirana je uz sjeverozapadnu granicu obuhvata plana koja bi zajedno sa planiranim dječjim igralištem formirala skladnu cjelinu. Također, planom je predviđeno da se krov garaža, a služi kao dio terase novoplaniranog objekta u

unutrašnjosti bloka, ozeleni. Ujedno, sve neizgrađene dijelove građevinskih čestica potrebno je ozeleniti.

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina

NAMJENA	broj novih građevnih čestica	ukupne planirane površine po namjeni na mjestu (m ²)	K_{ig}	K_{is}	ukupna površina namijenjena za zauzimanje gradnjom (m ²)	ukupna maksimalna (bruto) površina građevina (m ²)
MJEŠOVITA (M)	9	5.424,18	0,55	1,79	3.006,52	9.732,33
JAVNA (D)	1	1.034,88	0,65	1,93	674,20	2.000,00
POSLOVNA (K)	1	268,15	1	3,85	268,15	1.032,04
ZELENE POVRŠINE	-		-	-	-	-
PROMETNE (ULIČNE) POVRŠINE	-		-	-	-	-
UKUPNO PLANIRANE POVRŠINE					3.948,87	12.764,37

K_{ig} = odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu)

K_{is} = odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

Površine pod objektima date su na osnovu maksimalne izgrađenosti parcela. Stvarni postotak izgrađenosti mogući je i manji od maksimalno dozvoljene granice.

Bruto površina svih etaža (razvijena površina) objekta iznosi 12.764,37 m², što je za 5680,37 m² više od postojećeg stanja i daje koeficijent iskorištenosti zemljišta za površine namijenjene za izgradnju 2,00, što je za 0,94 više od postojećeg stanja.

Koeficijent iskorištenosti zemljišta za čitav obuhvat Plana iznosi 1,42, što je za 0,64 više od postojećeg stanja.

NAMJENA POVRŠINA

	ha	%
1. Površine unutar kojih se može razviti tlocrt građevine	0,395	43,9
2. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica	0,278	30,9
3. Uređene zelene površine	0,062	6,9
4. Prometne površine (ceste, parkirališta i pješačke površine)	0,165	18,3
	0,9	100,0

IZGRADNJA I STANDARDI

Pokazatelji o stanovanju, javnim i poslovnim sadržajima

broj stanova	stambena površina (m ² netto)	prosječna površina stana (m ² netto)	Stambeni standard (m ² netto/st.)	javni i poslovni sadržaji (m ² netto)
47	3.560,25	75	25	3.854,49

Prilikom utvrđivanja pokazatelja rezultati su dobiveni na način da su od postojećeg stanja odbijeni objekti koji se ruše, a preostalim veličinama pribrojana je nova izgradnja.

Broj stanova se povećao sa 34 stana površine 2.332,94 m² na 47 stanova površine 3.560,25 m², uz pretpostavljeni koeficijent (netto/brutto) 0,5.

Ukupna netto površina je povećana za 1.227,31 m², prosječna površina stana je 75 m², a stambeni standard je 25 m²/stanovniku.

Uz pretpostavljeni koeficijent (netto/brutto) 0,6 - racionalnija varijanta, broj stanova se povećao na 56 stanova površine 4.272,30 m².

Netto površina javnih i poslovnih sadržaja se povećala za 1.066,58 m² (ukupna netto površina je 3.854,49 m²), uz pretpostavljeni koeficijent (netto/brutto) 0,7.

2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Ceste, ulice i javne prometne površine

Planirani prometni sustav područja obuhvata Plana formiran je uz uvažavanje svih prostornih ograničenja uvjetovanih postojećom izgradnjom i morfologijom terena.

Prometnice moraju omogućiti efikasno komuniciranje između stambenih, poslovnih i javnih sadržaja unutar područja obuhvata Plana, kao i skladno povezivanje centra grada sa unutrašnjošću bloka.

Najvažniji prometni pravac za područje obuhvata Plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić. Danas je ona državna cesta D1 s velikim prometnim opterećenjem. Prioritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izgradnja obilaznice Slunja.

GLAVNA GRADSKA ULICA

Ulica braće Radić

UPU-om je predviđeno da Ulica braće Radić, danas državna cesta D1, nakon izgradnje obilaznice postane glavna gradska ulica, što je prikazano kroz 6 poprečnih presjeka (profila): a1-a1, a2-a2, a3-a3, a4-a4, a5-a5, a6-a6. Širina kolnika uz granicu obuhvata Plana (profil a4-a4) bio bi 7,5 m, sa obostranim pješačkim stazama širine 2,25 m.

Zbog ograničenih mogućnosti prodora u unutrašnjost bloka zadržavaju se postojeći kolni prolazi kroz "veže" na kućnim brojevima 7 i 9.

SEKUNDARNA (SABIRNA) ULICA

Ulica koja prolazi sjevernom stranom Trga dr. Franje Tuđmana

UPU-om je planirana širina kolnika 5,5 m. Pješačka staza koja tangira prostor plana predviđena je širine 1 m sa biciklističkom stazom između, širine 1,25 m.

Širina pješačke staze na suprotnoj strani ulice je 1-1,5 m. Zaštitni pojas planiran je obostrano, širine 3,125-5,375 m.

OSTALE ULICE I KOLNE POVRŠINE

U unutrašnjosti bloka predviđene su dvije slijepe ulice i kolna površina, položene u smjeru sjever - jug. Kolna površina, položena sa dvorišne strane objekata u Ulici braće Radić i paralelna sa istom, povezuje postojeće kolne prolaze - veže u Ulici braće Radić, a prvenstveno služi potrebama stanara iz te ulice koji sa dvorišne strane ulaze u stambene prostore. Ujedno se na taj način ostvaruje pristup novoplaniranim garažama na zapadnom rubu parcela. Širina kolnika je 2x2,75 m sa okretištem na svom sjevernom kraju. Gdje god je to organizacija prostora omogućila planirana su uzdužna parkirališta na istočnoj strani ceste.

Dvije slijepe ulice imaju spoj na Trg dr. Franje Tuđmana. Jedna prolazi između ruševine (bivši Sud) u Ulici braće Radić broj 1 i postojeće višekatkice na Trgu dr. Franje Tuđmana 14. Ulica prati postojeću organizaciju prostora - izgrađene građevine, što rezultira zavojem u prvom dijelu trase. Širina kolnika je 2x2,75 m sa jednostranom pješačkom stazom širine 1,25 m postavljenom uz zapadni rub kolnika. Ulica je slijepa, odnosno završava ulazom u garažni prostor novoplaniranog stambeno - poslovnog objekta u unutrašnjosti bloka. Osim pristupa garažama ulicom se ostvaruje pristup garažama i drugog novoplaniranog stambeno-poslovnog objekta i pristup dvorišnoj strani novoplanirane zgrade Suda.

Druga ulica je produžetak postojećeg kolnog pristupa, sa zapadne strane, objektu na Trgu dr. Franje Tuđmana 14. Produžetak ide prema sjevernom rubu obuhvata plana. Zbog nemogućnosti proširenja uvjetovanog postojećom izgradnjom u prvom dijelu širina kolnika je 3 m. U drugom dijelu širina kolnika je 2x2,75 m sa jednostranim okomitim parkirališnim prostorom za 19 automobila na zapadnoj strani ulice i pješačkom stazom širine 3 m na istočnoj strani. Ulica na svom sjevernom kraju završava okretištem. Uloga te prometnice je prvenstveno pristup dvjema novoplaniranim stambeno - poslovnim građevinama.

PJEŠAČKE POVRŠINE

Jedna od osnovnih karakteristika rješenja je naglašavanje pješačkih tokova u unutrašnjosti bloka i kvalitetno povezivanje pješaka sa ostalim sadržajima drugih dijelova centra grada. Osim postojećih pješačkih tokova kroz "veže" u Ulici braće Radić 7A i 13, kroz novoplaniranu zgradu Suda u Ulici braće Radić 5, planirana su dva veća pješačka prodora. Visinska razlika terena svladavala bi se stepenicama lociranim na tri mjesta u unutrašnjosti bloka - na sjevernom rubu bloka nadovezujući se na prolaz u Ulici braće Radić 13, uz južni rub novoplaniranih garaža stanara u Ulici braće Radić te uz sjeverni rub postojeće višestambene zgrade na Trgu dr. Franje Tuđmana 14.

Gdje je to bilo moguće koridorima novih ulica položene su pješačke staze.

JAVNA PARKIRALIŠTA

Parkirališni i garažni prostor skoro u svakom gradu predstavlja veliki problem. Redovito se nepropisno parkira na nedozvoljenim mjestima, uništavaju se zelene površine, otežava prolaz pješaka, te ugrožava promet.

Problem parkiranja nastojao se je riješiti u okviru građevne čestice pojedine građevine gdje je to dozvoljavala organizacija prostora.

Tako su na istočnoj strani ceste, koja prolazi dvorišnom stranom objekata u Ulici braće Radić, uređena uzdužna parkirališta - na građevinskoj čestici objekta u Ulici braće Radić broj 7 postoje 2 parkirališna mjesta, a na čestici objekta u Ulici braće Radić broj 11 planirano je 5 parkirališnih mjesta.

Planom je još predviđeno uređenje parkirališnog prostora na građevinskoj čestici i to u dvorišnom dijelu zgrade Suda u Ulici braće Radić 5 (5 parkirališnih mjesta) i višestambenog objekta na Trgu dr. Franje Tuđmana 14 (5 parkirališnih mjesta). Pristup njima tretira se kao pješačko-kolna površina.

Osim parkiranja na vlastitim česticama, plan predviđa da se dio ceste u sjeverozapadnom dijelu obuhvata plana, na njenoj zapadnoj strani, uredi kao poprečno parkiralište, što omogućuje oko 19 parkirališnih mjesta.

Parkirališta moraju biti popločena šupljim betonskim elementima i zatravljena.

Pored opisanih parkirališnih površina plan predviđa izgradnju garažno-parkirališnog prostora u najdonjoj etaži stambeno-poslovne građevine, minimalnog kapaciteta 45 mjesta.

Planom je predviđena mogućnost realizacije minimum 76 parkirališno-garažnih mjesta. Za svaki stan (47) osigurno je jedno PGM. Ostala PGM pokrivaju potrebe poslovnih i javnih sadržaja (7,6 PGM/1000 m² netto površine). Moguća su manja preklapanja parkirališnih potreba - stanovanje / radni prostori, pa se i na taj način povećava kapacitet parkiranja.

2.3.2. Telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Prostor oduhvata plana je infrastrukturno dobro opremljen. Ulicom braće Radić i Trgom dr. Franje Tuđmana prolazi vodovodna, kanalizaciona, TK i elektro mreža.

Novi objekti komunalne infrastrukture: vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i telefonska mreža, izvest će se unutar koridora novih ulica koje imaju spoj na Trg dr. Franje Tuđmana. Prilikom izrade idejnih projekata navedenih mreža, trebati će se napraviti i odgovarajući kotni plan komunalnih instalacija i uređaja, kojim će se precizno utvrditi odnosi među njima, te u odnosu na idejni projekt prometne mreže.

2.3.2.1. Vodoopskrba

Postojeći vodoopskrbni cjevovod, uz rekonstrukciju gdje je to potrebno, zadovoljava postojeće potrebe i omogućuje priključenje novih objekata u Ulici braće Radić broj 1 i 5 na isti. Na novi vodoopskrbni cjevovod, unutar koridora novoplaniranih ulica (koje imaju spoj na Trg dr. Franje Tuđmana), planiraju se priključiti novi objekti u unutrašnjosti bloka, a isto tako i objekti u Ulici braće Radić broj 1 i 5. Novi cjevovod spojen je na postojeći u Školskoj ulici i u Ulici braće Radić. Na taj način formiran je "prsten" što omogućuje dvostrano napajanje potrošača. Planirani profili osiguravaju potrebne količine i pritisak vode dostatne i za gašenje požara.

2.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Postojeća kanalizacijska mreža u Ulici braće Radić i na Trgu dr. Franje Tuđmana malog je kapaciteta i zastarjela, te je nužno izvršiti rekonstrukciju. Nova kanalizaciona mreža planirana je unutar koridora novih ulica. Na nju bi se priključile sve novoformirane građevinske čestice (novi objekti) u unutrašnjosti bloka i u Ulici braće Radić 5 kao i novoizgrađeni objekt na postojećoj građevinskoj čestici u Ulici braće Radić broj 1. Nova mreža priključuje se na postojeću.

2.3.2.3. Elektroenergetska mreža i toplovod

Uz jugozapadni rub obuhvata plana postojeća je niskonaponska transformatorska stanica 10(20)/0,4 kV Slunj1 iz koje se napajaju sadašnji potrošači. Postojeća niskonaponska mreža manjim dijelom je izvedena kao kabelska, a ostatak kao zračna.

Ovim planom je predviđeno izvesti dva niskonaponska podzemna kabelska izlaza iz postojeće transformatorske stanice. Prvi niskonaponski kabel prema zgradi suda za napajanje potrošača uz ulicu braće Radić. Drugi niskonaponski kabel prema potrošačima novoplaniranih građevina u unutarnjem prostoru bloka. Obadva niskonaponska kabela spajaju se u zadnjem potrošaču na sjevernoj strani plana. Time kabela tvore petlju što omogućuje dvostrano napajanje potrošača električnom energijom.

Predviđeni podzemni kabel je PPOO-A, presjeka $4 \times 150 / SV \text{ mm}^2$, 0,6/1kV, jedan ili više paralelno.

Svaka cjelina objekata ima predviđen glavni kućni priključni ormarić. Mjesto razdvajanja niskonaponskih kabela biti će određeno projektom niskonaponskih kabela.

Ukupna potrebna snaga planirana je oko 228 kVA.

Ratnim djelovanjem zatečeno stanje ovog područja, do sada je samo sanirano. Dinamika izgradnje novoplaniranih građevina uvjetovati će dinamiku izgradnje elektroenergetskih objekata. Izgradnjom priključaka novoplaniranih građevina podzemnim kabelom izvršiti će se priključak i postojećih objekata. U prijelaznom razdoblju moguće je izvesti spoj na postojeću nadzemnu niskonaponsku mrežu.

U sklopu NN mreže izvesti će se i javna rasvjeta.

Sve radove treba izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

Planom je predviđena mogućnost rekonstrukcije postojećeg toplovoda (zračnog). Moguća je izvedba podzemnog toplovoda uz prethodnu suglasnost vlasnika o mogućnosti priključka na kotlovnici.

2.3.2.4. Telekomunikacije

Područje koje obuhvaća ovaj plan pokriva telefonska centrala izgrađena u najsuvremenijoj digitalnoj tehnici, što podržava sve zahtjeve iz područja telekomunikacijskih usluga, s mogućnošću povećanja kapaciteta shodno potrebama. Za potrebe nove izradnje potrebno je osigurati priključenje na telekomunikacijsku mrežu. Predviđa se polaganje TK kanalizacije s jedne strane novoplaniranih ulica (koje imaju spoj na Trg dr.Franje Tuđmana) s određenim brojem šahtova. Postojeće građevine u Ulici braće Radić planom su predviđene da se spoje na novu TK kanalizaciju.

2.4. Uvjeti korištenja , uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana "Centar II" provoditi će se na temelju tog Plana. IZVODOM IZ DETALJNOG PLANA definiraju se UVJETI UREĐENJA PROSTORA i to na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

Na listovima 4,5,6,7 - DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine u zadanom prostoru. Za svaki nivo posebno je prikazana namjena površina i to: nivo Ulice braće Radić - list 5, nivo 1. etaže u Ulici braće Radić - list 6, nivo 2. etaže u Ulici braće Radić - list 7 i namjena površina cijele građevinske čestice općenito - list 4. Određene su površine unutar kojih se može graditi građevina, tj. određen je gradivi dio čestice i neizgrađeni dio. Određene su površine za uređenje zelenila, promet i ostale površine. U okviru gradivog dijela površine izvršena je podjela na različite namjene čija je gradnja dozvoljena (stambena, mješovita, javna i društvena - upravna, gospodarska - poslovna). Određen je način izgradnje građevina, vrsta građevina kao i visina tj. obavezni broj etaža. Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine.

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio Plana. Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikaz - PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA i tekstualni dio plana.

Na listovima UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA i UVJETI GRADNJE određuju se:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine unutar gradivog dijela čestice,
- smještaj jedne ili više građevina na građevinskoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- granice gradivog dijela čestice,
- obvezni građevni pravac,
- udaljenost građevinskog dijela čestice od građevinske čestice,
- uređenje građevne čestice,
- način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu (za novoformirane građevne čestice ili postojeće na kojima su promjenjeni uvjeti u odnosu na postojeće stanje),
- posebni uvjeti zaštite kulturnih dobara,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata plana u svrhu osnivanja građevne čestice provodi se u skladu s ovim detaljnim planom, ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru.

Svi uvjeti uređenja prostora, detaljno su utvrđeni za svaku građevinu posebno i prikazani u tabeli, koja je sastavni dio Odredbi za provođenje plana.

Na području obuhvata plana, uz Ulicu braće Radić i na Trgu dr. Franje Tuđmana zatečena je situacija sa gusto izgrađenim građevinama i potpuno definiranim urbanističko arhitektonskim cjelinama (blokowska izgradnja u Ulici braće Radić). Najvećim dijelom građevine su dobro očuvane, osim dviju građevina od kojih je jedna uklonjena. Devastacije na njima posljedica su neodržavanja, neprimjerenih adaptacija, dogradnji i sličnih intervencija. Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na njima, što uključuje prigradnju, preuređenje potkrovlja u stambeni prostor i izmjenu i zamjenu svih dotrajalih građevinskih elemenata. Unutar tog prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja zahtjeva se gradnja novih građevina na mjestu uništenih i teško oštećenih građevina. Gradnja tih građevina vršiti će se na temelju postojećih predložaka uz respektiranje blokovske izgradnje tog dijela naselja.

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, koeficijent iskorištenosti te ostali uvjeti gradnje dati su za svaku česticu, u tabeli.

Zbog velike visinske razlike terena u području obuhvata plana (7 metara), potrebno je izvesti potporni zid, na mjestima prijelaza sa jednog na drugi nivo. Također, nužna je izvedba potpornog zida uz zapadnu granicu obuhvata plana. Potporni zidovi izvesti će se kao betonski, obloženi kamenim pločama.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Unutar prostora Centra II prevladava izgradnja 20. stoljeća nastala nakon regulacije Ulice braće Radić. To je pretežno kolektivna stambena izgradnja smještena u ulični niz koji povezuje Trg dr. Franje Tuđmana i Nazorovu ulicu. Prizemlja građevina javni su i uslužni prostori. Pravac izgradnje, uz manje skokove, slijedi Ulicu braće Radić. Jedina samostojeća građevina nalazi se na Trgu dr. Franje Tuđmana br. 14.

Postojeća izgradnja u većoj mjeri smatra se korpusom i gabaritima prihvatljiva okruženju u kojem se nalazi, te je valorizirana kao prilagođena. Građevine u Ulici braće Radić na brojevima 3 i 11 te građevina na Trgu dr. Franje Tuđmana br. 14 smatraju se neprilagođenima okruženju u kojem se nalaze.

Prostor obuhvata DPU "Centra 2" sadrži dvije građevine sa obilježjima kulturnog dobra. U Ulici braće Radić na broju 1 nalazi se građevina nastala u 19. stoljeću, a ima svojstva kulturnog dobra lokalnog značaja. Ista svojstva posjeduje i građevina na broju 7A, koja je nastala početkom 20. stoljeća.

Novi zahvati u prostoru zone C-4 ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zona B1 i B2. Postojeću prilagođenu izgradnju potrebno je kvalitetno održavati. Uz Ulicu braće Radić nisu moguće izmjene postojećih visina.

Stambeno poslovna zgrada na Trgu dr. Franje Tuđmana 14 svojim tlocrtnim gabaritima i visinama nije prilagođena povijesnoj izgradnji u neposrednom okruženju. Izmjenama korpusa te preoblikovanjem pročelja građevinu je potrebno razdijeliti na manje cjeline. Svaku cjelinu potrebno je zasebno oblikovati kako bi se stekao dojam izgradnje u nizu, slično izgradnji u Ulici braće Radić.

Na mjestu upražnjene parcele u Ulici braće Radić br. 5, potrebno je obnoviti izgradnju. Nova građevina treba povezati građevinski niz narušen ratnim razaranjima. Položaj građevine u odnosu na Ulicu braće Radić treba ostati istovjetan položaju prethodne gradnje. Visina vijenca ne smije nadvisivati visinu vijenca zgrade starog suda u Ulici braće Radić br. 1. Oblikovanje građevine treba biti prema obrascima suvremene arhitekture, bez reminiscencija na povijesnu arhitekturu.

Građevina u Ulicu braće Radić br. 3 dio je građevinskog niza, ali sa znatno uvučenim pročeljem. Poželjna je prigradnja građevini prema Ulici braće Radić, kako bi se kvalitetnije uklopila u građevinski niz.

Organizacija prostora, tipologija i način izgradnje uz ulicu braće Radić i Trg dr. Franje Tuđmana jasno su definirani i određeni. Nije ih moguće značajnije mijenjati. To su dovršeni dijelovi naselja unutar prostora Centra II. Prostor dviju građevina uništenih i teško oštećenih ratnim razaranjima, zahtjeva ponovnu izgradnju na temelju postojećih predložaka.

Sredina bloka kojeg rube Školska, Nazorova i Ulica braće Radić nije prostorno organiziran niti izgrađen. Tom prostoru pripada i unutrašnji dio DPU-a "Centar II". To je nedovršeni dio naselja koji otvara mogućnost za značajnije zahvate u prostoru te potpuno novu organizaciju prostora i izgradnje.

Ograničenja uređenja prostora uglavnom se odnose na zahvate na postojećoj izgradnji. To se posebice odnosi na mogućnosti nadogradnje postojećih građevina kao i izgradnje novih građevina na mjestu ratom postradalih. Također ograničenja se odnose i na visinu nove izgradnje u unutrašnjosti bloka.

Konzervatorskom podlogom, uvjetima izgradnje novih građevina na upražnjenim građevinskim česticama te unapređenjem stanja u prostoru i zahvatima na postojećoj neprilagođenoj izgradnji, potrebno je ostvariti kvalitetno povezivanje povijesnih dijelova Slunja, kroz kontaktnu površinu koju "Centar II" predstavlja.

TRG DR. FRANJE TUĐMANA 14

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće nekvalitetne gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili zahvatima na preuređenju potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima i isključivo ležećim krovnim prozorima.

Građevina svojim tlocrtnim gabaritima i visinama nije prilagođena povijesnoj izgradnji. To se naročito odnosi na njeno južno krilo koje intenzivno učestvuje u oblikovanju urbanog ambijenta u neposrednoj blizini Trga dr. Franje Tuđmana. Stoga je prilikom sanacije i uređenja pročelja potrebno provesti i njegovo preoblikovanje.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 1

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način te izvršiti preparcelaciju bez posebnih ograničenja. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Gospodarske i pomoćne objekte moguće je izgraditi odvojeno od korpusa glavne zgrade, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Postojeća građevina teško je postradala u ratnim razaranjima. Valorizirana je kao kulturno dobro lokalnog značaja te, sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara, o njenom stanju skrbi Grad Slunj. Namjere Grada Slunja, koji je ujedno i vlasnik građevine nisu usmjerene na sanaciju iste, što je iskazano i zahtjevom za njenim uklanjanjem. Uz zahtjev dostavljen Konzervatorskom odjelu u Karlovcu priložena je i dokumentacija za uklanjanje iste. Zahtjev je riješen pozitivno, te u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara nema zapreke uklanjanju postojeće građevine. Stoga je na njenom mjestu moguće izgraditi novu građevinu.

Nova građevina treba zadržati urbana obilježja povijesne građevine, te ublažiti konfliktnu situaciju prema građevini na Trgu dr. Franje Tuđmana br. 14.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 3

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Nema posebnih ograničenja pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Izgradnja novih samostojećih pomoćnih i gospodarskih građevina na začelju parcele nije ograničena. Zbog velike izgrađenosti parcele, mogućnost njihove izgradnje treba provjeriti urbanističkim kriterijima.

Građevinski pravac postojeće građevine znatno je uvučen u odnosu na građevinski pravac izgradnje u uličnom nizu uz Ulicu braće Radić. Stoga građevina nije kvalitetno integrirana u postojeću tipologiju izgradnje. Radi unapređenja stanja u prostoru i upotpunjavanja uličnog niza potrebno je izvršiti prigradnju postojećoj građevini sa ulične strane. Prigradnja mora poštivati građevinske pravce susjednih građevina, na način utvrđen za izgradnju nove građevine u Ulici braće Radić br. 1. Visina završnog vijenca građevine treba ostati neizmijenjena.

Nova prigradnja začelju građevine van gabarita postojeće izgradnje nije moguća. Sadašnja izgradnja završava vanjskim stubištem koje vodi na prvi kat. Zatečeno stanje u prostoru moguće je unaprijediti osmišljenim arhitektonskim oblikovanjem i usklađenom uporabom materijala.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 5

Dužina ulične fronte predmetne građevinske čestice, kao ni njena ukupna veličina, nisu rezultat kontinuiranog povijesnog razvoja. Kako bi izgradnja u nizu ritmom i širinom pročelja bila što bliža obilježjima zone, poželjno je parcelu razdijeliti na dvije odnosno tri manje parcele. Također, preko postojeće parcele moguće je osigurati kolni pristup parceli 404/1.

Nema posebnih ograničenja za organizaciju i uređenje dvorišnog dijela parcele.

Nova izgradnja uz Ulicu braće Radić mora poštivati građevinski pravac prethodne građevine. Izmjene građevinskog pravca u smislu uvlačenja prizemlja moguće je provesti na način utvrđen za izgradnju nove građevine u Ulici braće Radić br. 1, samo pod uvjetom da se isto provodi i za građevinu na broju 3.

U slučaju da se ne ostvari preparcelacija postojeće parcele na manje parcele, ulično pročelje građevine potrebno je raščlaniti na minimalno dva oblikovno različita segmenta. Oblikovanjem pročelja potrebno je postići dojam izgradnje više zasebnih građevina u uličnom nizu.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 7.

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja ovim elaboratom. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće nekvalitetne gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom ili nadogradnjom nisu mogući. Stambeno potkrovlje, u postojećim gabaritima krovišta, moguće je izvesti sa ležećim krovnim prozorima, odnosno sa stojećim krovnim prozorima čija je širina ograničena na 80 centimetara, a visina na 120 centimetara.

Moguća je izmjena i zamjena svih građevinskih sklopova postojeće izgradnje. Ograničenja se odnose na građevinske sklopove koji određuju glavno pročelje i pokrov.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 7A

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće nekvalitetne gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili zahvatima na preuređenju potkrovlja nisu mogući.

Stambeno potkrovlje moguće je preurediti samo u postojećim krovnim gabaritima. Postojeće krovne kućice nisu primjereno oblikovane. Trokrilni prozori su neprimjereno veliki. Dopuštena širina stojećih krovnih prozora iznosi 80 centimetara, a visina 120 centimetara. Moguća je upotreba i ležećih krovnih prozora čija veličina nije ograničena.

Radove koji se provode na građevinskim sklopovima i detaljima, a utvrđeni su kao povijesne strukture (kameni zidovi i lukovi, stubište podruma, drvena međukatna konstrukcija) potrebno je vršiti prema postojećem stanju sanacijom građevinskih sklopova i detalja, a ne njihovom rekonstrukcijom. Iznimno, teško oštećene ili uništene građevinske sklopove ili detalje moguće je rekonstruirati u izvornom materijalu i obliku. Recentne građevinske sklopove moguće je sanirati, rekonstruirati te zamijeniti novima sklopovima u primjerenim materijalima, sve prema izvornom odnosno zatečenom stanju.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 9

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće nekvalitetne gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili zahvatima na preuređenju potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima te ga oblikovati sa ležećim krovnim prozorima, odnosno sa stojećim krovnim prozorima čija je širina ograničena na 80 centimetara, a visina na 120 centimetara.

Moguća je izmjena i zamjena svih građevinskih sklopova postojeće izgradnje. Ograničenja se odnose na građevinske sklopove koji određuju glavno pročelje i pokrov. Njihovu sanaciju, rekonstrukciju i zamjenu moguće je vršiti primjerenim materijalima prema postojećim oblicima. Izmjene oblikovanja građevine nisu moguće.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 11

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja ovim elaboratom. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće nekvalitetne gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili zahvatima na preuređenju potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima te ga oblikovati sa ležećim krovnim prozorima. Upotreba stojećih krovnih prozora nije dopuštena.

Moguća je izmjena i zamjena svih građevinskih sklopova postojeće izgradnje suvremenim materijalima. Ograničenja se odnose na građevinske sklopove koji određuju glavno pročelje i pokrov.

Zamijena pokrova moguća je utorenim ili biber crijepom, odnosno utorenim biber crijepom.

S obzirom da građevina svojim gabaritima nije prilagođena neposrednom okruženju, moguće je preuređenje njenog pročelja. Građevinu treba razdijeliti u više oblikovnih cjelina kako bi se postigao izražajni dojam izgradnje više zasebnih građevina u uličnom nizu. Izmjene oblikovanja potrebno je provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija.

ULICA BRAĆE RADIĆ BR. 13.

Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele. Organizacija unutarnjeg dijela parcele nije definirana. Stoga je moguće začelje parcele organizirati na nov način bez posebnih ograničenja ovim elaboratom. Također, posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela parcele.

Postojeće urušene i uništene gospodarske i pomoćne objekte moguće je zamijeniti novima, uz osmišljenu organizaciju i kvalitetnu izgradnju.

Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili zahvatima na preuređenju potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima te ga oblikovati sa ležećim krovnim prozorima, odnosno sa stojećim krovnim prozorima čija je širina ograničena na 80 centimetara, a visina na 120 centimetara. Postojeći krovni prozori nisu svojom veličinom prihvatljivi, te ih treba ukloniti.

Moguća je izmjena i zamjena svih građevinskih sklopova postojeće izgradnje.

Ograničenja se odnose na građevinske sklopove koji određuju glavno pročelje i pokrov. Njihovu sanaciju, rekonstrukciju i zamjenu moguće je vršiti primjerenim materijalima prema postojećim oblicima. Izmjene oblikovanja građevine nisu moguće.

BRAĆE RADIĆ BR. BB

Parcela 404/1 koristi se kao poljoprivredno zemljište. Samo djelomično je obrađena dok je veći dio zapuštena i neobrađena. Unapređenje stanja u prostoru moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

Osiguravanjem kolnog pristupa i komunalne infrastrukture parcela može postati građevinskom, te se može prostorno koncipirati i organizirati na nov način. Organizacija prostora i izgrađenost parcele te tlocrtna dispozicija nove građevine nisu uvjetovani elaboratom zaštite kulturnih dobara. Moguće su sve funkcije građevine u rasponu od stambenih, poslovnih, uslužnih do javnih, odnosno njihova kombinacija.

Ograničenje se odnosi na visinu izgrađenosti od maksimalno P+2+M mjereno od nivoa parcela uz Ulicu braće Radić. Oblikovanje nove građevine potrebno je provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija.

2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Zakonom o Zaštiti okoliša (NN 82/94) definirani su elementi okoliša: atmosfera, pedosfera, biosfera i hidrosfera. Čitav je niz jedinica koji utječu na elemente okoliša. Pravovremene mjere za unapređenje stanja okoliša mogu se poduzimati samo ako se kontinuirano i kvalitetno prati stanje. Prostor plana planira se uređivati na način da se njime racionalno gospodari, te da se kod svakog zahvata u prostoru štiti okoliš i čuva biološka raznolikost za sadašnje i buduće generacije. Uz to se mora voditi računa o kakvoći života stanovnika.

Domaćinstva predstavljaju jedinicu pritiska na okoliš i to: otpadnim vodama, komunalnim otpadom, neispravnim ložištima na kruta goriva.

Da bi se smanjilo onečišćavanje nastalo uslijed korištenja individualnih ložišta, predlaže se često kontrolirati ispravnost ložišta na kruta goriva s ciljem smanjenja štetnih sastojaka, osobito ugljičnog monoksida i dioksida, te dušičnih spojeva.

Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš. Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskeg prometa koji je intenzivan u ovom dijelu grada, potrebno je slijedeće:

- gdje god je to moguće sadnja zelenila s ekološkim ciljem smanjenja negativnih efekata ispušnih plinova
- edukacijom i kontinuiranom provjerom tehničke ispravnosti vozila utjecati na smanjenje emisije ispušnih plinova.

Gradska kanalizaciona mreža u takvom je stanju da predstavlja stalnu opasnost za vrijedan prirodni okoliš i zdravlje ljudi. Započetu izgradnju novog glavnog kolektora i uređaja za pročišćavanje treba dovršiti kao jedan od najvažnijih prioriteta. Rješenje problema odvodnje otpadnih voda je preduvjet za kvalitetni prirodni okoliš i kvalitetu stanovanja.

Energetski gubici građevina mogu se postupno rješavati rekonstrukcijom i uređenjem građevina prema suvremenim normativima i standardima građenja.

Na nivou cijelog grada riješeno je zbrinjavanje komunalnog i tehnološkog otpada.

Ugroženost bukom izražena je zbog prolaza državne ceste D1 rubnim dijelom obuhvata plana. Kao i za zaštitu zraka tako je i za zaštitu od buke planom predviđeno izmještanje državne ceste D1 izvan centra grada.