

B/ Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja ACentar II" prikazana je na svim listovima grafičkog dijela plana.

Članak 1.

Na prostoru Detaljnog plana uređenja ACentar IIA u Slunju, određene su sljedeće zone osnovne namjene površina:

- | | | |
|----|---|------|
| 1) | Površina mješovite namjene - pretežito stambena | (M1) |
| 2) | Površina javne namjene - upravna | (D1) |
| 3) | Površina gospodarske namjene - poslovna | (K1) |
| 4) | Javne zelene površine | |
| | - javni park | (Z1) |
| | - igralište | (Z2) |
| 5) | Prometne (ulične) površine | |

Članak 2.

Razmještaj i oblik površina iz članka 1. prikazan je na grafičkom prikazu plana, list br. 4 (Detaljna namjena površina) u mjerilu 1:500. Namjena površina na prostoru obuhvata plana mora biti u skladu sa odredbama iz članka 1. i sa svim postavkama koje iz njega proizlaze.

2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

Članak 3.

Detaljni uvjeti korištenja građevnih čestica po pojedinoj etaži prikazani su na grafičkom prilogu plana:

- list broj 5 - Detaljna namjena površina na nivou Ulice braće Radić;
- list broj 6 - Detaljna namjena površina na nivou 1. etaže u Ulici braće Radić;
- list broj 7 - Detaljna namjena površina na nivou 2. etaže u Ulici braće Radić.

Prikazi pojedinog nivoa dati su u odnosu na nivo kolne površine u Ulici braće Radić , u mjerilu 1:500. U sklopu mješovite namjene površina (M1), po pojedinim etažama diferencirane su sljedeće namjene prostora na pojedinoj građevnoj čestici:

- stambena namjena (S1),
- poslovna namjena (K),
- garaža (G).

Članak 4.

Unutar obuhvata Plana građevinsko zemljište se može parcelirati samo u skladu s prijedlogom parcelacije prikazanim na grafičkom prikazu plana, list br. 10 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:500.

Članak 5.

Prostor obuhvata Detaljnog plana uređenja ACentar IIA grada Slunja predstavljaju površine unutar kojih se mogu graditi građevine (osnovna i pomoćna), urediti zelene površine, ceste, parkirališta, potporni zidovi i pješačke površine.

Članak 6.

Zemljište za gradnju građevine - osnovna namjena, omeđeno je granicom gradivog dijela čestice. Gradivi dio čestice obuhvaća postojeću i/ili novu izgradnju. Maksimalna bruto površina izgrađenosti građevne čestice, maksimalna katnost, kao i namjena za svaku građevnu česticu određeni su u TABELI 1.

PRILOG – TABELA 1

Članak 7.

Zemljište za gradnju građevine - pomoćna građevina (garaža), omeđeno je granicom gradivog dijela čestice - ostale građevine. Garaže se mogu graditi uz postojeće građevine osnovne namjene, u dvorišnom dijelu građevne čestice i/ili u sklopu novih građevina u podrumskoj etaži.

Članak 8.

Unutar obuhvata plana intervencije u prostoru izvode se u sljedećim oblicima:

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita
- redizajn (preoblikovanje) pročelja;
- interpolacija - nova gradnja;
- dogradnja.

Članak 9.

Na postojećim građevinama mogući su sljedeći zahvati:

- dogradnja (do građevinskog pravca susjednih građevina na građevini u Ulici braće Radić br. 3);
- preuređenje potkrovlja u stambeni prostor, upotreba ležećih krovnih prozora, odnosno stojećih krovnih prozora čija širina je ograničena na 80 cm, a visina na 120 cm na građevinama u Ulici braće Radić broj 7, 7a, 9, 11 i 13;
- izmjena i zamjena svih dotrajalih građevinskih elemenata (isključuje se upotreba Akanadske ≅ šindre i bilo kakvo strukturiranje završne obrade uličnih pročelja; moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda.

Članak 10.

Interpolacija - nova gradnja planirana je na građevnim česticama br. 1, 3, 9 i 10; na mjestu postojećih građevina koje se uklanjaju ili na neizgrađenom zemljištu. Nova gradnja bi trebala biti bez povijesnih reminiscencija.

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)**Članak 11.**

Veličina, oblik, položaj i oznaka građevne čestice definiran je na grafičkom prikazu plana, list br. 10 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:500. Površina građevne čestice data je u TABELI 1 (kolona br. 4).

Stvarne površine i oblik građevnih čestica utvrditi će se aktom o parcelaciji građevnog zemljišta.

Članak 12.

Za svaku građevnu česticu određena je najveća izgrađenost u odnosu na površinu građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (kolona br. 7 i 8). Površina gradivog dijela za osnovne i ostale građevine je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu.

Članak 13.

Unutar obuhvata plana na 11 građevinskih čestica (površine 6.727,21 m²) planirana je izgradnja novih građevina ili zadržavanje postojećih. Ukupna maksimalna površina zemljišta namjenjenog za zauzimanje gradnjom iznosi 3.948,87 m² uključujući i postojeću gradnju koja se zadržava. Smještaj građevina i uređenje građevinskih čestica prikazano je na listu br. 10 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:500.

Članak 14.

Za površinu obuhvata plana koeficijent izgrađenosti (K_{ig}) iznosi 0,62.
 K_{ig} - odnos zbroja pojedinačnih 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) i zbroja građevnih čestica.

2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža)**Članak 15.**

Izgradnja objekta moguća je unutar granice gradivog dijela građevne čestice što predstavlja i maksimalnu tlocrtnu površinu građevine, što je vidljivo u grafičkom dijelu plana. Stvarni postotak izgrađenosti moguć je i manji od maksimalno dozvoljene granice.

Članak 16.

Za svaku građevnu česticu određena je najveća iskorištenost (k_{is}) - bruto površina svih etaža u odnosu na površinu građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (kolona br. 11 i 12). Za površinu obuhvata plana koeficijent iskorištenosti (K_{is}) iznosi 2,00.
 K_{is} - odnos zbroja pojedinačnih k_{is} (odnos ukupne (brutto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice) i zbroja građevnih čestica.

Članak 17.

Maksimalna visina građevine podrazumjeva visinu do donjeg ruba krovnog vijenca (kod kosog krova) u odnosu na kotu uređenog terena.

U visinu vijenca ne računa se ograda ravnog krova, atika i sl.

Nivelacijska kota određena je kao najniža kota uređene površine uz građevinu.

Pod prizemnom etažom podrazumjeva se etaža definirana kotom ulaza u građevinu.

Najviša etaža može biti potkrovlje ili na drugi način koncipirana posljednja etaža građevine.

Pod novim građevinama mogu se graditi podzemne etaže - podrum, za pomoćne sadržaje (garaže i sl.).

Članak 18.

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

- ulične građevine izvesti u položaju postojećih uz mogućnost uvlačenja prizemlja (pješak), visine maksimalno $P_0+P+1+P_k$, odnosno max. 1,00 m iznad završnog vijenca postojeće izgradnje;

- unutrašnjost bloka kao i začelja postojeće izgradnje moguće je prostorno koncipirati i organizirati na nov način, visine maksimalno $P+2$.

Za svaku građevinu određen je obavezan broj etaža što je prikazano u TABELI 1 (kolona br. 10).

2.3. Namjena građevina

Članak 19.

Građevne čestice su namjenjene za izgradnju objekata mješovite - pretežito stambene (M1), javne i društvene - upravne (D1) i gospodarske - poslovne namjene (K1). Za svaku građevnu česticu određena je namjena i prikazana je u grafičkom dijelu plana u TABELI 1 (kolona br. 9).

Članak 20.

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) obuhvaća postojeće i nove građevine. U stambenim građevinama (višestambeni način gradnje) mogu se smjestiti (u prizemnoj etaži) razni manji, prateći sadržaji primjereni centru grada, koji ne smetaju stanovanju. Pod pratećim sadržajima podrazumjevaju se:

- prodavaonice robe svakodnevnne potrošnje;
- zdravstvena zaštita i socijalna skrb;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- banka i slično;
- ostale usluge (osobne usluge, ordinacija, ljekarna, odvjetnički ured, poslovni prostor - uredi, razna predstavništva i drugo);
- ugostiteljstvo.

Članak 21.

Javna i društvena namjena - upravna (D1) obuhvaća građevnu česticu za gradnju nove građevine pravosuđa. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

Na istoj građevnoj čestici (br. 3) može se graditi i građevina s različitim poslovnim sadržajima (K1). Na istu se odnose odredbe članka 22. i odrednice navedene u TABELI 1, pod br. 3. Potrebu ove gradnje i točan sadržaj poslovne namjene Grad će prethodno utvrditi Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Članak 22.

Poslovna namjena - K1 obuhvaća građevnu česticu za gradnju nove građevine. Građevina može imati jednu ili kombinaciju namjena. Pod poslovnom namjenom podrazumjevaju se:

- poslovni, upravni, uredski, trgovački, uslužni sadržaji.

Članak 23.

Javna zelena površina - javni park - Z1, igralište - Z2 obuhvaća dio čestice pristupne prometnice stambeno poslovne građevine. Unutar zelene površine treba smjestiti dječje igralište (za najmanji uzrast djece) te urbani inventar (klupe za odmor, koševе za otpatke i sl.).

Članak 24.

U novim objektima mješovite namjene garažni prostor nalazi se u podrumu objekta (etaža na nivou kolne plohe Ulice braće Radić), poslovni sadržaji (K1) na nivou prizemlja (1. etaže Ulice braće Radić), a stambeni sadržaji (S1) na etažama iznad.

2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici

Članak 25.

Na grafičkom prikazu plana, list br. 10 (Uvjeti gradnje) definiran je smještaj građevina na građevnoj čestici unutar granica gradivog dijela čestice za osnovne i pomoćne namjene. Unutar gradivog dijela omogućava se gradnja sukladno namjeni određenoj planom. Uz građevine osnovne namjene, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine - garaže na mjestu definiranom kao gradivi dio čestice namjenjen za pomoćne objekte.

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Izvan površine gradivog dijela čestice mogu se graditi dijelovi objekta u funkciji osnovnog objekta (terase u prizemlju na nivou terena, pergole, tende, reklamni panoi i sl.), uz uvjet da ne ugrožavaju pješački i kolni promet.

Izvan gradivog dijela čestice moguća je gradnja potpornog zida, vanjskih stepenica, manjih objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture koji se moraju izvesti kao nadzemni i koji nisu izvor štetnih utjecaja na okoliš.

Navedeni objekti koji se grade izvan gradivog dijela građevne čestice ne ulaze u obračun izgrađenosti građevne čestice, a trebaju biti u funkciji osnovne namjene građevina i površina.

Na pješačkim i parkovnim površinama moguće je graditi nadstrešnice, odmorišta, fontane i ostalu urbanu opremu uz obveznu izradu projekta uređenja vanjskih površina.

Članak 26.

Smještaj građevina na građevnoj čestici definiran je linijom obveznog građevnog pravca koji je prikazan na grafičkom prikazu plana, list br. 10 (Uvjeti gradnje).

Ispred građevnog pravca moguće je graditi ili postavljati ulazne nadstrešnice, pergole, konstrukcije za tende i sl. kako je definirano u čl. 24.

Članak 27.

Povećanje površina u postojećoj izgradnji predviđeno je na način da se preurede postojeća krovšta u stambeni prostor (u Ulici braće Radić 7, 7a, 9, 11i 13); te da se prigradi građevina do ravnine građevinskog pravca susjednih građevina (u Ulici braće Radić 3).

Članak 28.

Izgradnja novih građevina planom je predviđena na neizgrađenom unutarnjem dijelu bloka ili na mjestu uklonjenih uličnih građevina. Ulična građevine se grade na postojećem građevinskom pravcu. Iznimno se može u prizemnoj etaži građevina uvući unutar građevinskog pravca.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 29.

Oblikovanje građevina treba uskladiti sa posebnostima funkcionalnih cjelina.

Postojeće građevine rekonstruirati će se sa ciljem postizanja više razine stambenog standarda i atraktivnosti pratećih sadržaja u svrhu turističke ponude i ukupnog značaja funkcije centra grada. Nova izgradnja temeljiti će se na primjerenim volumenima i prepoznatljivoj arhitekturi bez reminiscencije na povijesnu arhitekturu.

Članak 30.

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje prigradnju (u Ulici braće Radić 3), preuređenje potkrovlja u stambeni prostor (u Ulici braće Radić 7, 7a, 9, 11 i 13) i izmjenu i zamjenu svih dotrajalih građevinskih elemenata, a prema utvrđenoj Konzervatorskoj podlozi.

Članak 31.

Unutar tog prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja zahtjeva se gradnja novih građevina na mjestu srušenih, uništenih i teško oštećenih građevina (u Ulici braće Radić 1 i 5). Gradnja tih građevina vršiti će se na temelju postojećih predložaka uz respektiranje blokovske izgradnje tog dijela naselja.

Članak 32.

Prilikom izgradnje novih objekata mješovite namjene - pretežno stambene u unutrašnjosti bloka, visinska razlika terena od 7 metara daje mogućnost Arazvedenog≡ visinskog oblikovanja volumena. Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala za građenje, te izvedba kosih krovišta.

2.6. Uređenje građevnih čestica**Članak 33.**

Plan predviđa unutar novoformiranih građevnih čestica, osim površina unutar kojih se može razviti tlocrt građevine, uređenje kolnih, pješačkih, parkirališnih, zelenih površina, ograda, potpornih zidova, vanjske rasvjete i urbane opreme.

Članak 34.

Obrada partera pješačkih površina uglavnom je od prirodnog ili umjetnog kamena različitog oblika (nepravilnog ili pravilnog) postavljenog u cementnom mortu. Nosivost pješačkih površina koje su u funkciji pristupa interventnih vozila i opskrbe mora biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN. Završna obrada kolne površina je u asfaltu. Parkirališne površine uglavnom su vodonepropusne, završne obrade sa zatravnjenim betonskim elementima.

Članak 35.

Planirane zelene površine su višefunkcionalne. Stabla u unutrašnjem izgrađenom dijelu bloka trebaju biti uže krošnje i autohtonih biljnih vrsta. Veća zelena površina u zapadnom dijelu plana, planirana je za sadnju stabala od autohtonih vrsta koja imaju bogatu krošnju. Unutar te površine treba urediti manje dječje igralište (za najmanji uzrast djece). Ostale zelene površine u sklopu pojedinih cjelina uređuju se kao travnjak, parterno zelenilo, Azeleni krov≡ i grmlje u obliku živica. Koriste se autohtone parkovne vrste koje su jednostavne za održavanje i ujedno pogodne za lokalnu klimu. Projekt hortikulturnog uređenja za svaku cjelinu zasebno utvrditi će razmještaj biljnih vrsta i način negovanja.

Članak 36.

Dispozicija i oblikovanje urbane opreme treba biti u funkciji zadanih namjena prostora. Treba funkcionirati kao javni otvoreni prostor. Raspored i oblikovanje urbane opreme (klupe, koševi i sl.) i javne rasvjete definirati će se pri izradi projektne dokumentacije kojom se mora obuhvatiti prostor u cjelini.

Članak 37.

Zbog velike visinske razlike 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 zid izvesti će se kao betonski, obložen kamenim pločama od neklesanog ili priklesanog kamena. Beton je u stražnjem dijelu kao ojačanje i bez vidljivih elemenata.

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže****3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja****Članak 38.**

Najvažniji prometni pravac za područje obuhvata plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić, koja tangira područje obuhvata plana s njegove istočne strane. 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.

Druga prometnica koja tangira područje obuhvata plana s njegove južne strane je ulica koja prolazi sjevernom stranom Trga dr. Franje Tuđmana. UPU-om je ona definirana kao sekundarna (sabirna) ulica.

Članak 39.

Planom je predviđen kolni pristup u unutrašnjost bloka zadržavanjem postojećih prolaza kroz Aveže[≅] u Ulici braće Radić na kućnim brojevima 7 i 9, a koji su povezani slijepom ulicom paralelnom sa Ulicom braće Radić, smještenom na dvorišnoj strani objekata u Ulici braće Radić.

Članak 40.

Sa ulice na Trgu dr. Franje Tuđmana predviđena su dva pristupa u unutrašnjost bloka pomoću dvije slijepe ulice položene u smjeru sjever - jug. Jedna prolazi iza ruševine starog Suda u Ulici braće Radić 1 i postojeće višekatnice na Trgu dr. Franje Tuđmana, a druga predstavlja postojeći pristup, sa zapadne strane, objektu na Trgu dr. Franje Tuđmana 14.

3.1.2. Gradske i pristupne ulice**Članak 41.**

Na grafičkom prikazu list br. 8 - Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:500, definirani su koridori svih prometnica u području obuhvata plana, te su utvrđene osnovne visinske kote. U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih veličina.

Prometnice u zoni obuhvata plana služe za interne potrebe sadržaja zone (opskrba, garaže, stanari, uposleni, interventna vozila).

U visinskom pogledu zadržani su postojeći visinski elemente trasa (priključak na obodne prometnice, ulazi u postojeće objekte).

Planom su predviđena dva tipa prometnica: s jednom trakom i s dvije kolne trake. Na mjestu postojećeg kolnog prilaza (zapadna strana plana, kolne veže) zbog postojećih prostornih ograničenja dijelom (u dužini od 40,0 m) se izvodi jedna prometna traka širine 3,0 m. Ostali kolnici su predviđeni sa dvije trake širine 2x2,75 m što čini ukupnu širinu od 5,5 m i pješačka staza od min 1,0 m s istočne strane kolnika.

Kolnička konstrukcija se izvodi, ovisno od sastava tla debljine oko 50 cm (ili povećanjem ako je tlo mjestimično nekoherentno).

Predviđa se kanalizacijski sustav odvodnje sa slivnicima uz rubove kolnika. Razmaci slivnika trebaju biti takvi da prikupljaju vodu sa što veće površine, ali istovremeno dovoljno blizu da brzina vode uz rubnjak ne dostigne bujični karakter (na kritičnim mjestima predvidjeti linijsku rešetku).

Oborinske vode, koje se prikupljaju na većim parkiralištima i nepropusnom obradom partera, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročititi na odgovarajući način od naftnih derivata koja iz parkiranih vozila kaplju na kolnik.

Oborinske vode dovode se do slivnika uzdužnim i poprečnim padovima ploha prometnih površina.

Prometnu signalizaciju treba izvesti u skladu s važećim Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama.

3.1.3. Parkirališne površine i garaže

Članak 42.

Parkirališta i garaže u granicama obuhvata plana osiguravaju smještaj vozila samo za vozila korisnika sadržaja, uposlenih i stanara.

Razmještaj parkirališta na građevinskim česticama prikazan je na grafičkom prikazu plana, list broj 8 - Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža u mjerilu 1:500.

Garaže u podrumskoj etaži građevina mogu se izvesti i neovisno od ostalog nadzemnog dijela građevine (stambeno poslovnih sadržaja) pod uvjetom da se osigura mogućnost gradnje ostalog dijela.

U zoni obuhvata plana predviđeno je 36 parkirališnih mjesta i oko 40 garažnih mjesta. Otvorena parkirališta moraju biti popločena šupljim betonskim elementima i zatravljena.

3.1.4. Pješačke površine

Članak 43.

Unutar prostora obuhvata plana definiran je prostor pješačkih komunikacija - staza.

Visinska razlika svladana je stepenicama postavljenim 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 zbog organizacije prostora, koridorima novih ulica položene su pješačke staze.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 44.

Za potrebe nove izgradnje osigurani su priključci na telekomunikacijsku mrežu. Predviđa se polaganje TK kanalizacije s jedne strane novoplaniranih ulica (koje imaju spoj na Trg dr. Franje Tuđmana) s određenim brojem standardiziranih montažnih zdenaca u točkama grananja trase i skretanja TK kanalizacije. Nova TK mreža planirana je za priključenje nove i postojeće izgradnje unutar obuhvata plana.

Postojeći kabel, koji prolazi unutarnjim dijelom bloka u smjeru istok-zapad, se ukida prije izgradnje novoplaniranih građevina.

Kabelski izvodni TK ormarići (priklučne kutije) smještaju se na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske TK mreže, u pravilu na ulazu u građevinu na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja. Točna pozicija pojedinog priključka odrediti će se u postupku izrade glavnih projekata za građevine. Dimenzije rova su u pravilu 0,3 x 0,6 m. Planirana trasa TK kanalizacije pretpostavlja izgrađenost ostalih objekata prometne, ulične i komunalne infrastrukture.

Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obvezatno se pridržavati propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata.

Načelno se trase moraju voditi u infrastrukturnim koridorima određenim uglavnom u trupu prometnice. Točan raspored uređaja i uspostava veza utvrditi će se u projektnoj dokumentaciji.

3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina

Članak 45.

Prilikom izrade projekata mreže komunalne infrastrukture, potrebno je 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.

Članak 46.

Postojeći priključak za vodu treba rekonstruirati pošto ne zadovoljava potrebe za vodom budućim proširenjem sadržaja - priključenje novih objekata u Ulici braće Radić broj 1 i 5. Na nove vodoopskrbne cjevovode, unutar koridora novoplaniranih ulica (koje imaju spoj na Trg dr. Franje Tuđmana), priključiti će se novi objekti u unutrašnjosti bloka, a isto tako i objekti u Ulici braće Radić broj 1 i 5.

Novi cjevovodi su spojeni na postojeći na Trgu dr. Franje Tuđmana, odnosno na sjeveru u Ulici braće Radić, zatvarajući Arsten.

Članak 47.

Postojeća kanalizacijska mreža (mješoviti sustav odvodnje) u Ulici braće Radić i na Trgu dr. Franje Tuđmana malog je kapaciteta i zastarjela, te je nužno izvršiti rekonstrukciju. Nova kanalizacijska mreža (mješoviti sustav odvodnje) izvesti će se unutar koridora novih ulica koja prolazi između novih objekata u Ulici braće Radić 1 i postojećeg objekta na Trgu dr. Franje Tuđmana 14, te zapadnim rubom plana. Na nju će se priključiti sve novoformirane građevinske čestice (novi objekti). Unutar planiranih trasa planirana su i revizijska okna čiji će se točan broj i položaj utvrditi daljnom razradom.

Nova mreža priključuje se na postojeću.

Moguća su manja odstupanja u daljnoj razradi projekata od planom predviđenih.

Članak 48.

Nova niskonaponska elektroenergetska mreža graditi će se kao kabelska iz postojeće trafostanice. Radi povećanja sigurnosti planirano je i kabeliranje svih postojećih zračnih vodova.

Daljnijom razradom projekata utvrditi će se točan položaj i dimenzije svih elemenata, kao i faznost izvedbe priključaka postojećih građevina.

Planom se predviđa priključenje svih novoformiranih građevinskih čestica i novih građevina na postojećim česticama na elektroenergetsku mrežu.

Osvjetljenje budućih prometnica, pješačkih površina i parkirališta izvesti će se prema posebnim projektima, kojima će se točno definirati trase i i razmještaj stupova u prostoru, odabrati tipovi i visine stupova, armature i svjetiljke, te način njenog upravljanja i korištenja.

Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

Članak 49.

Postojeći cjevovod - toplovod, treba ukloniti a priključak nove građevine na postojeću kotlovnicu može se izvesti isključivo kao podzemni uz prethodnu suglasnost i uvjete vlasnika kotlovnice.

4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina**Članak 50.**

Ozelenjavanje građevne čestice mora se izraditi u skladu s planom. Nove zelene površine urediti će se na slobodnom neizgrađenom prostoru.

Vrste zelenila prilagoditi postojećim, autohtonim vrstama prilagođenim klimi i krajoliku. Dispoziciju i tip biljne vrste definirati u projektu hortikulturnog uređenja.

Članak 51.

Površina javnog parka i dječjeg igrališta planirana je uz sjeverozapadnu granicu obuhvata plana. Pri tome je potrebno voditi računa o sadnji autohtonih vrsta i maksimalnom uvažavanju prirodnih formi i oblika.

Članak 52.

Krov novih garaža stanara u Ulici braće Radić, koji je ujedno i dio terase novoprojektiranog objekta u unutrašnjosti bloka potrebno je ozeleniti, kao i sve neizgrađene dijelove građevinskih čestica.

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina**Članak 53.**

Ukupan prostor u obuhvatu plana smatra se posebno osjetljiva i vrijedna cjelina iz razloga položaja prema zaštićenoj povijesnoj jezgri Slunja. To je zona neposredne kontaktne zone najočuvanijih urbanih dijelova grada.

Od povijesnih struktura izrazitog značaja, sadrži dvije civilne građevine - potencijalno kulturno dobro sa obilježjima kulturnog dobra lokalnog značaja - građevine u Ulici braće Radić na broju 1 i 7a.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 54.

U području obuhvata plana planirana je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina. Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana uređenja ACentar II" provoditi će se na temelju tog plana.

U grafičkom dijelu na listovima 4, 5, 6 i 7 - Detaljna namjena površina, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine prostora za svaki nivo posebno: 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 općenito - list 4. U grafičkom dijelu, list br. 10 dati su detaljni uvjeti gradnje, a u TABELI 1 svi broježani pokazatelji za svaku građevnu česticu.

7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

Članak 55.

Postojeća izgradnja u većoj mjeri smatra se korpusom i gabaritima prihvatljiva okruženju u kojem se nalazi, te je valorizirana kao prilagođena.

Novi zahvati u prostoru 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.

Članak 56.

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 DPU-a ACentar II".

Prostor dviju građevina uništenih i teško oštećenih ratnim razaranja, u Ulici braće Radić 1 i 5, zahtjeva ponovnu izgradnju na temelju postojećih predložaka.

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 stradalih. Također, ograničenja se odnose i na visinu nove izgradnje u unutrašnjosti bloka.

Članak 57.

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 DPU ACentar II" predstavlja.

Članak 58.

Stambeno-poslovna zgrada na **Trgu dr. Franje Tuđmana 14** svojim tlocrtnim gabaritima i visinama nije prilagođena povjesnoj 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.

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.

Članak 59.

Na građevinskoj čestici u **Ulici braće Radić broj 1** unapređenje stanja u prostoru moguće je postići gradnjom nove građevine. Nova građevina treba zadržati urbana obilježja povjesne građevine, te ublažiti konfliktnu situaciju prema građevini na Trgu dr. Franje Tuđmana. Posebnih ograničenja nema pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela građevine.

Članak 60.

Građevina u **Ulici braće Radić broj 3** dio je građevinskog niza, ali sa znatno uvučenim pročeljem.

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 broj 1.

Visina završnog vijenca građevine treba ostati neizmjenjena.

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

Nova prigradnja začelju građevine van gabarita postojeće izgradnje nije moguća.

Zatečeno stanje u prostoru moguće je unaprijediti osmišljenim arhitektonskim oblikovanjem i usklađenom uporabom materijala.

Članak 61.

Na mjestu upražnjene parcele u **Ulici braće Radić broj 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. Izmjene građevinskog pravca u smislu uvlačenja prizemlja moguće je provesti na način utvrđen za izgradnju nove građevine u Ulici braće Radić broj 1, samo pod uvjetom da se isto provodi i za građevinu na broju 3.

Visina vijenca ne smije nadvisiti visinu vijenca zgrade starog Suda u Ulici braće Radić broj 1. Oblikovanje građevine treba biti prema obrascima suvremene arhitekture, bez reminiscencija na povjesnu arhitekturu uz dojam izgradnje više zasebnih građevina u uličnom nizu.

Članak 62.

Unapređenje stanja u prostoru na građevinskoj čestici objekta u **Ulici braće Radić broj 7** moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

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 širina je 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.

Članak 63.

Unapređenje stanja u prostoru na građevinskoj čestici objekta u **Ulici braće Radić broj 7a** moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

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.

Članak 64.

Unapređenje stanja u prostoru na građevinskoj čestici objekta u **Ulici braće Radić broj 9** moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

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 širina je 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.

Članak 65.

Unapređenje stanja u prostoru na građevinskoj čestici objekta u **Ulici braće Radić broj 11** moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

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.

Zamjena 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 povjesnih reminiscencija.

Članak 66.

Unapređenje stanja u prostoru na građevinskoj čestici objekta u **Ulici braće Radić broj 13** moguće je postići kvalitetnijim uređenjem i održavanjem parcele.

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 širina je 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.

8. Mjere provedbe plana

Članak 67.

Planom su omogućene etape realizacije po funkcionalnim cjelinama.

Planirane infrastrukturne koridore treba projektirati i izvoditi kao dio usklađenih zahvata po funkcionalnim cjelinama.

Detaljni plan uređenja "Centar II" u Slunju realizirati će se u skladu s ekonomskim mogućnostima grada i vlasnika zemljišta.

Članak 68.

Pripremni radovi prije realizacije plana sastoje se od:

- uklanjanja građevina planiranih za uklanjanje;
- parcelacije građevinskog zemljišta u svrhu osnivanja građevne čestice i rješenja imovinsko-pravnih odnosa (otkup zemljišta);
- izrade geoloških, hidroloških, geomehaničkih i drugih ispitivanja zemljišta;
- izrade idejnih projekata i glavnih projekata za građevinsku dozvolu i ishođenje iste u skladu s DPU-om;
- pripreme i sanacije pojedinih dijelova zemljišta na kojima predstoji izgradnja (niveliranje, nasipavanje, stabilizacija, odvodnja površinskih voda, čišćenje i dr.).

Redoslijed poslova pri realizaciji plana određuje Gradsko poglavarstvo Grada Slunja.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**Članak 69.**

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.

Članak 70.

Načela zaštite okoliša sukladno Zakonu o zaštiti okoliša (NN broj 82/94, 128/99) treba primjeniti kod svih faza izrade projekata za građenje kao i kod samog građenja predmetnih građevina.

Članak 71.

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.

Članak 72.

Najočitiji negativni utjecaj na okoliš predstavlja postojeća državna cesta D1 s vrlo velikom frekvencijom vozila.

Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 73.

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.

Članak 74.

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.

Da bi se onemogućilo zagađenje u bilo kojem obliku treba izgraditi kanalizacijski sustav najvišeg standarda kako je definirano u članku 47.

Članak 75.

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

Članak 76.

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.

Članak 77.

Zvuk koji zamjećuju osobe koje borave u građevinama ili njihovoj neposrednoj blizini mora biti na takvoj razini da ne ugrožava zdravlje te da osigurava noćni mir i zadovoljavajuće uvjete za odmor i rad (45 dB noću i 55 dB danju). Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način kako je to propisano Zakonom zaštite od buke (NN 17/90) i Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredinama u kojima ljudi rade i borave (NN 37/90).