

## **B/ Odredbe za provođenje**

### **1. Uvjeti određivanja namjene površina**

Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja "Centar I" prikazana je na svim listovima grafičkog dijela plana.

#### **Članak 1.**

Namjena površina na prostoru obuhvata Detaljnog plana uređenja "Centar I" određena je UPU-om grada Slunja.

Na prostoru Detaljnog plana uređenja "Centar I", detaljno su određene slijedeće zone osnovne namjene površina:

1)	Površina stambene namjene - jednoobiteljske	(S1)
2)	Površine stambene namjene - višestambene	(S2)
3)	Površina mješovite namjene - pretežito stambena	(M1)
4)	Površina mješovite namjene - pretežito poslovna	(M2)
5)	Površina javne namjene - vjerska	(D1)
6)	Površina javne namjene - kulturna	(D2)
7)	Površina gospodarske namjene - poslovne	(K1)
8)	Površina gospodarske namjene - tržnica na otvorenom	(K2)
9)	Površina gospodarske namjene - vatrogasna stanica	(K3)
10)	Sportsko - rekreacijska	(R)
11)	Prometna - autobusni kolodvor	(AK)
12)	Površine infrastrukturnih sustava - TS i CS	(IS)
13)	Zelene površine - zaštitno zelenilo	(Z)
14)	Prometne (ulične) površine	

#### **Članak 2.**

Razmještaj i oblik površina iz članka 1. prikazan je na grafičkom prikazu plana, list br. 1 (Detaljna namjena površina) u mjerilu 1:1.000. 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 građevinskih čestica i građevina**

#### **Članak 3.**

Unutar obuhvata Plana građevinsko zemljište se može parcelirati samo u skladu s prijedlogom parcelacije prikazanim na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina) u mjerilu 1:1.000.

#### **Članak 4.**

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

#### **Članak 5.**

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 građevinske čestice, maksimalna katnost, kao i namjena za svaku građevinsku česticu određeni su u TABELI 1.

#### **Članak 6.**

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 građevinske čestice i/ili u sklopu novih građevina u podrumskoj etaži.

## Članak 7.

## PROSTORNI POKAZATELJI ZA PLANIRANU NAMJENU

NAMJENA		BROJ GRAĐ. ČESTICA	UKUPNO PLANIRANA POVRŠINA PO NAMJENI (m <sup>2</sup> )	%	UKUPNO ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA (m <sup>2</sup> )	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA (m <sup>2</sup> )	kig	kis
STAMBENA (OBITELJSKA)	S1	13	7.093	11,72	2.237	4.574	0,32	0,64
STAMBENA (VIŠESTAMBENA)	S2	2	1.063	1,76	372	1.164	0,35	1,10
MJEŠOVITA (STAMBENA)	M1	25	12.559	20,74	5.562	11.420	0,44	0,91
MJEŠOVITA (POSLOVNA)	M2	2	2.995	4,95	1.370	4.416	0,46	1,47
JAVNA I DRUŠTVENA (D1-vjerska; D2- kulturalna)	D	3	6.527	10,78	1.702	3.709	0,16	0,57
GOSPODARSKA (K1-poslovna; K2-tržnica na otvorenom; K3- vatrogasna stanica)	K	7	5.416	8,95	2.169	4.889	0,40	0,88
TRG		1	1.658	2,74	/	/	/	/
SPORTSKO- REKREACIJSKA	R	1	5.793	9,57	200	200	0,03	0,03
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	3	3.989	6,59	/	/	/	/
PROMETNA - AUTOBUSNI KOLODVOR	AK	1	1.192	1,97	358	715	0,30	0,60
POVRŠINE INFRA. SUSTAVA	IS	1	60	0,10	10	10	0,17	0,17
ULIČNI KORIDORI		/	12.195	20,14	/	/	/	/
<b>UKUPNO</b>			<b>60.540</b>	<b>100</b>	<b>13.978</b>	<b>30.994</b>	<b>0,23</b>	<b>0,51</b>

## 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;
- nadogradnja;
- nova izgradnja – obvezna;
- nova izgradnja – preporučena;
- nova izgradnja.

**Članak 9.**

Na postojećim građevinama mogući su slijedeći zahvati:

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita na građevinama na građevinskim česticama br. 1, 4, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 30, 32, 33, 36, 37;
- nova izgradnja moguća je i na mjestu postojećih građevina za koje je Konzervatorskom podlogom utvrđeno održavanje i manji zahvati u okviru gabarita, ukoliko izgube svojstvo kulturnog dobra, na građevinskim česticama br. 30, 32 i 33;
- redizajn (preoblikovanje) pročelja građevina na građevinskim česticama br. 3, 6, 12, 14, 15;
- 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 glavnim građevinama na građevinskim česticama br. 3, 8, 15 i 16, te u slučaju nadogradnje građevina na građevinskim česticama br. 13 i 14;
- 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.

Nadogradnja postojećih građevina moguća je na građevinskim česticama br. 5, 7, 13, 14, 38, 39 i 41.

**Članak 10.**

Interpolacija - nova gradnja planirana je na mjestu postojećih građevina koje se uklanjaju na građevinskim česticama br. 18, 28, 29, 31, 34. Nova gradnja bi trebala biti bez povijesnih reminiscencija.

Nova izgradnja - obvezna je na građevinskim česticama br. 1, 2 i 27.

Nova izgradnja - preporučena je na građevinskim česticama br. 5, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 28 i 29.

Nova izgradnja planirana je na ostalim građevinskim česticama bez posebnih uvjeta definiranih Konzervatorskom podlogom na građevinskim česticama br. 22, 23, 24, 25, 35, 40, 43, 46, 47, 52, 53.

## **2.1. Veličina i oblik građevinskih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti)**

**Članak 11.**

Veličina, oblik, položaj i oznaka (planska oznaka 1 do 55) građevinske čestice definiran je na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina) u mjerilu 1:1.000. Površina građevinske čestice data je u TABELI 1 (stupac br. 4).

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

Posebnom planskom oznakom označene su građevinske čestice na kojima se uređuju zelene površine (A1 do A5).

Građevinske čestice prometnih površina (ulica i parkirališta) formirati će se u skladu s ovim planom i fazom realizacije.

**Članak 12.**

Za svaku građevinsku česticu određen je koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevinske čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 7 i 8) i to minimalni i maksimalni.

Zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevinsku česticu, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže.

**Članak 13.**

Unutar obuhvata plana na 55 građevinskih čestica (površine 41.540 m<sup>2</sup>) planirana je izgradnja novih građevina ili zadržavanje postojećih. Na ostalom prostoru planirano je uređenje površina (zelenih i prometnih). Ukupna maksimalna površina zemljišta namijenjenog za zauzimanje gradnjom iznosi 13.978 m<sup>2</sup> uključujući i postojeću gradnju koja se zadržava. Smještaj građevina i uređenje građevinskih čestica prikazano je na listu br. 3 (Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina) u mjerilu 1:1.000.

**Članak 14.**

Za površinu obuhvata plana koeficijent izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) iznosi 0,23.

$G_{ig}$  - odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevinskih 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 građevinske čestice što na nekim građevinskim česticama 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 građevinsku česticu određena je najveća iskorištenost ( $K_{is}$ ) – odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine (svih etaža) i površine građevinske čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br.12 i 13). Unutar obuhvata plana maksimalna bruto površina građevina je 30.994 m<sup>2</sup>.

Za površinu obuhvata plana koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,51.

$K_{is}$  - odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevinskih 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. Za svaku građevinu određena je maksimalna visina do vijenca što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 15).

Pod prizemnom etažom podrazumijeva 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, visine maksimalno Po+P+1+Pk ili M, 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 obvezan broj etaža što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 11).

**2.3. Namjena građevina****Članak 19.**

Građevne čestice su namijenjene za izgradnju objekata stambene namjene - jednoobiteljske (S1), višestambene (S2); mješovite - pretežito stambena (M1), pretežito poslovna (M2); javne i društvene - vjerska (D1), kulturna (D2); gospodarske namjene - poslovne (K1), gospodarske namjene - tržnica na otvorenom (K2); gospodarske namjene – vatrogasna stanica (K3); sportsko – rekreacijska (R); autobusni kolodvor (AK); infrastrukturnih sustava – TS i CS (IS). Za svaku građevinsku česticu određena je namjena i prikazana je u grafičkom dijelu plana u TABELI 1 (stupac br. 10 ).

**Članak 20.**

Stambena je namjena prisutna u dva načina izgradnje:

- jednoobiteljske građevine (S1) i
- višestambene građevine (S2).

Građevine su namijenjene isključivo stanovanju. Na građevinskim česticama mogu se graditi građevine osnovne namjene – stambene, te uz nju građevine s pomoćnim sadržajima. U dijelu ovakve građevine mogu se obavljati uslužne poslovne djelatnosti za koje je pozitivnim zakonskim propisima dozvoljeno obavljanje u stanu.

*Jednoobiteljske građevine* tipološki su samostojeće ili dvojne, ponegdje skupne (ugrađene).

*Višestambene građevine* su dvije postojeće građevine, "soliternog" tipa, s ukupno 14 stanova prosječne veličine 50,9 m<sup>2</sup>.

Pomoćne građevine su građevine u kojima se smještaju sadržaji čija je namjena u funkciji osnovne namjene. To su: spremišta ogrijeva, garaže i sl.

#### **Članak 21.**

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 podrazumijevaju se:

- prodavaonice robe svakodnevne 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 22.**

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) obuhvaća postojeće i nove građevine. U poslovnim građevinama mogu se prvenstveno smjestiti razni poslovni sadržaji primjereni centru grada. Kao prateći mogu se smjestiti, u najvišim etažama stambeni sadržaji.

Pod poslovnim sadržajima podrazumijevaju se:

- uredski prostori;
- prodavaonice robe svakodnevne 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 23.**

Gospodarska namjena - poslovna (K1) obuhvaća građevinske čestice postojećih i za gradnju novih građevina. Građevina može imati jednu ili kombinaciju namjena. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se:

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

#### **Članak 24.**

Gospodarska namjena - tržnica na otvorenom (K2) obuhvaća dio površine gradskog trga koji se povremeno koristi za sadržaje tržnice (dnevni, tjedni). Mobiljar tržnice mora biti pomičan, da se izvan radnog vremena može pospremiti u za to planirano spremište. Površina koja se koristi za tržnicu može se kombinirati i za druge sadržaje i aktivnosti svojstvene otvorenim javnim, pješničkim prostorima grada.

#### **Članak 25.**

Gospodarska namjena – vatrogasna stanica (K3) obuhvaća građevinsku česticu za gradnju sadržaja vatrogasne stanice. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

#### **Članak 26.**

Javna i društvena namjena – vjerska (D1) i kulturna (D2) obuhvaća građevinske čestice za gradnju novih sadržaja vjerskog i kulturnog karaktera. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

**Članak 27.**

Spotsko-rekreacijska namjena (R) obuhvaća prostor postojećeg nogometnog igrališta s planiranom pomoćnom građevinom u sklopu postojećeg nogometnog igrališta, sa svlačionicama, sanitarnim čvorom, klupskim prostorom i spremištem opreme. Prostor služi rekreaciji stanovnika iz najbližeg okruženja.

**Članak 28.**

U novim građevinama mješovite poslovno - stambene namjene (M2) obvezno se smještaju garažni prostori (u podrumu objekta - etaža na nivou kolne pristupne prometnice).

**Članak 29.**

Autobusni kolodvor (AK) - prometna građevina obuhvaća građevinsku česticu za gradnju nove građevine autobusnog kolodvora s peronima. Unutar građevine smještaju se sadržaji osnovne namjene u skladu s kategorijom i prema mogućnostima ostali sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu. Na građevinskoj čestici pored perona za autobuse treba planirati i parkiralište za osobne automobile.

**Članak 30.**

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaća građevinske čestice za gradnju novih građevina infrastrukture (trafostanicu i crpnu stanicu). Ostale infrastrukturne građevine su linijskog karaktera. U sklopu istih mogu se izvesti sve potrebne prateće građevine (podzemno – kućni priključci, šahtovi, zdenci i sl.).

**Članak 31.**

Zelene površine – zaštitno zelenilo (Z) obuhvaća čestice neposredno uz vodotok Slunjičice. Unutar zelene površine mogu se uređivati pješačke šetnice i odmorišta (klupe za odmor, koševе za otpatke i sl.). Prvenstvena funkcija zelenila je zaštita obalnog pojasa i vodotoka, zaštita od erozije. U njima cilj gospodarenja je osiguranje trajnosti ekosustava, te održavanje i poboljšanje općekorisnih funkcija zelenila. Od propisanih radova u zaštitnom zelenilu moguća je sanitarna sječa.

**Članak 32.**

Prometne (ulične) površine, postojeće i novoplanirane omogućuju efikasno povezivanje stambenih, poslovnih, javnih i drugih sadržaja unutar obuhvata plana s ostalim dijelovima grada. Pristup na sve građevinske čestice, postojećih i novih građevina omogućen je na neposredan način.

U prometnom koridoru planirano je vođenje komunalne infrastrukture i sadnja drvoreda.

**Članak 33.**

Pješački promet odvojen je od kolnog prometa na postojećim i novim prometnicama osim na onima koje su definirane kao kolno-pješačke.

Pješačke površine planirane ovim planom dijele se na pješačke prometnice, trg, veće pješačke površine i nogostupe.

U pješačkim i kolno-pješačkim prometnicama planirano je vođenje komunalne infrastrukture i sadnja drvoreda.

**Članak 34.**

Ovim planom promet u mirovanju riješen je na dva načina: smještanjem na otvorenim parkiralištima (javnim parkiralištima i na građevinskim česticama pojedinih građevina) i u garažama (obvezno u sklopu građevina mješovite namjene i po mogućnosti u ostalim građevinama drugih namjena).

## 2.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

**Članak 35.**

Na grafičkom prikazu plana, list br. 3. (Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina) definiran je smještaj građevina na građevinskoj 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 građevinskoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) na mjestu definiranom kao građivi dio čestice namijenjen za pomoćne objekte.

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Izgradnja pomoćnih građevina uz postojeće građevine (na građevinskim česticama 31, 32 i 33), moguća je na lokacijama posebno označenim u grafičkom prikazu plana, iznimno u slučajevima rušenja postojećih radi izgradnje planom predviđene pješačke ulice.

Izvan površine građivog dijela čestice mogu se graditi dijelovi objekta u funkciji osnovnog objekta (terase u prizemlju na nivou terena, pergole, tende, reklamni pano i sl.), uz uvjet da ne ugrožavaju pješački i kolni promet i kada iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže.

Izvan građivog 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 građivog dijela građevinske čestice ne ulaze u obračun izgrađenosti građevinske čestice, a trebaju biti u funkciji osnovne namjene građevina i površina.

Na pješačkim i parkovnim površinama moguće je graditi nadstrešnice, odmorišta, fontane, postava skulpture i ostale urbane opreme uz obveznu izradu projekta uređenja vanjskih površina.

#### **Članak 36.**

Smještaj građevina na građevinskoj čestici definiran je linijom obveznog građevnog pravca koji je prikazan na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite površina).

Ispred građevnog pravca moguće je graditi ili postavljati ulazne nadstrešnice, pergole, konstrukcije za tende i sl. kako je definirano u čl. 35.

#### **Članak 37.**

Stambene građevine koje se izgrađuju na samostojeći način ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ako na tu stranu imaju orijentirane otvore.

Iznimno, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m, ali tada na tom fasadnom zidu ne smije biti izveden nikakav otvor.

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevinska čestica s javnom namjenom (zelenilo, prometnice i sl.).

Otvorima se, u smislu ovoga članka, ne smatraju fiksna ustakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekam, fiksna stakla običnim staklom do veličine 60x60 cm te ventilacijski otvori najvišeg promjera, odnosno stranice 20 cm, a kroz koje se ventilacija odvija prirodnim putem i kroz koji nije moguće ostvariti vizuelni kontakt.

#### **Članak 38.**

Stambene građevine koje se izgrađuju na dvojni način su građevine koje se jednom svojom stranom prislanjaju na granicu susjedne građevinske čestice, odnosno uz susjednu građevinu.

#### **Članak 39.**

Udaljenost ostalih dijelova stambene građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni, terase i otvorena stubišta) od granica parcele ne može biti manja od 3,0 m. Zid između dvije građevine mora se izvesti kao protupožarni minimalne vatrootpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi goriva konstrukcija krova, zid mora presjecati čitavo krovšte.

#### **Članak 40.**

Stambene građevine koje se izgrađuju na skupni način (u nizu) dvjema svojim stranama se prislanjaju na granice susjednih građevinskih čestica i uz susjedne građevine. Protupožarni uvjeti su isti kao i za građenje na dvojni način iz prethodnog članka.

**Članak 41.**

Uz stambene građevine, na građevinskoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine (garaže, spremište ogrjeva i drugog) i nadstrešnice, koje služe redovnoj upotrebi stambene građevine, i to:

- prislonjeni uz stambene građevine na istoj građevinskoj čestici na dvojni (poluugrađeni) način;
- odvojeno od stambene građevine na istoj građevinskoj čestici;
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala.

**Članak 42.**

Povećanje površina u postojećoj izgradnji predviđeno je na način da se preurede postojeća krovišta u stambeni prostor (na glavnim građevinama na građevinskim česticama br. 3, 8, 15 i 16) te da se nadogradi građevina (na građevinskim česticama br. 5, 13, 14, 38, 39 i 41.).

**Članak 43.**

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

## 2.5. Oblikovanje građevina

**Članak 44.**

Oblikovanje građevina treba uskladiti s 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 45.**

Postojeći tavanski prostori mogu se prenamjeniti u stambene ili druge namjene i u slučajevima kada ukupna izgrađena površina prelazi maksimalnu brutto razvijenu površinu građevine, ukoliko se prenamjena može izvršiti u postojećim gabaritima.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije (uređeni tavanski prostor), a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 150 cm, mjerenom od kote gotovog poda. Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom. Potkrovlje ili mansarde uređene za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 150 cm, smatraju se etažom.

**Članak 46.**

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum. Podrumom se smatra dio građevine, koji je najmanje jednom polovicom volumena ukopan u uređeni teren.

**Članak 47.**

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje nadogradnju na građevinskim česticama br. 5, 13, 14, 38, 39 i 41, preuređenje potkrovlja u stambeni prostor (na glavnim građevinama na građevinskim česticama br. 3, 8, 15 i 16) i izmjenu i zamjenu svih dotrajalih građevinskih elemenata, a prema utvrđenoj Konzervatorskoj podlozi.

Nagib krova i vrsta pokrova utvrđeni su za postojeće građevine unutar povijesne urbanističke cjeline, u skladu s njenom kulturno-povijesnom vrijednošću i uvjetima korištenja i zaštite i prikazano u TABELI 1. stupci br. 14 i 17.

**Članak 48.**

Unutar prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja zahtjeva se gradnja novih građevina na mjestu srušenih, uništenih i teško oštećenih građevina na građevinskim česticama br. 1, 2 i 27.

Gradnja tih građevina vršiti će se na temelju postojećih predložaka uz respektiranje blokovske izgradnje tog dijela naselja.



**Članak 49.**

Izgradnja novih objekata većih volumena, mješovite namjene - pretežno poslovne i javne u unutrašnjosti bloka, zbog veće visinske razlike u terenu moguća je na način "razvedenog" visinskog oblikovanja volumena, ili prilagodbom niveleti pristupne prometnice.

Preporuča se upotreba tradicionalnih materijala za građenje, te izvedba kosih krovišta.

**Članak 50.**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom. Prvenstveno se to odnosi na interpolacije utvrđene Konzervatorskom podlogom i infrastrukturne građevine (trafostanica, pumpna stanica).

Nove stambene građevine trebaju biti dobro orijentirane kako bi prihvatile maksimalnu insolaciju, te najmanji udar dominantnih vjetrova.

Građevine koje se izgrađuju na dvojni (poluotvoreni) način ili skupni (u nizu) moraju s građevinom na koju su prislonjeni činiti skladnu arhitektonsku cjelinu, bez štetnih utjecaja na istu. To se odnosi i na pomoćne građevine ako se grade na međi prema susjedu.

## 2.6. Uređenje građevnih čestica

**Članak 51.**

Plan predviđa unutar novoformiranih građevinskih 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 52.**

Ograda se može iznimno podizati na građevinskim česticama namijenjenim gradnji jednoobiteljskih građevina (S1), prema ulici i na međi prema susjednim građevinskim česticama najveće visine 1,20 m.

Ulična ograda podiže se iza regulacijske linije u odnosu na prometne površine.

Visina ograda između građevinskih čestica ne može biti veća od 2,0 m, mjerena od konačno zaravnatog terena.

Kameno ili betonsko podnožje ulične ograde ne može biti više od 50 cm. Dio ulične ograde iznad punog podnožja mora biti prozračno, izvedeno od drveta, pocinčane žice ili drugog materijala sličnih karakteristika ili izvedeno kao zeleni nasad (živica). Ulazna vrata na uličnoj ogradi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

Konzervatorskom podlogom utvrđeni su uvjeti uređenja postojećih ograda za svaku građevinsku česticu zasebno kod postojeće izgradnje (tabela 1. stupac br. 20).

**Članak 53.**

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i sl. treba izvesti na način da se ne narušava izgled naselja, te da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta, odnosno susjednih građevina.

Najveća visina potpornog zida ne može biti veća od 2,0 m. U slučaju da je potrebno izgraditi potporni zid veće visine, tada je isti potrebno izvesti u terasama, s horizontalnom udaljenošću zidova od min 1,5 m, a teren svake terase ozeleniti.

Konzervatorskom podlogom utvrđeni su uvjeti uređenja na svakoj građevinskoj čestici zasebno kod postojeće izgradnje (tabela 1. stupac br. 20).

**Članak 54.**

Zbog velike visinske razlike u području obuhvata, potrebno je izvesti potporni zid na mjestima prijelaza sa jednog na drugi nivo terena. 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.

**Članak 55.**

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 površine je u asfaltu.

Parkirališne površine uglavnom su vodonepropusne, završne obrade sa zatravnjenim betonskim elementima.

**Članak 56.**

Planirana zelena površina je zaštitno zelenilo rijeke Slunjčice.

Drvoredi i grupa stabala na trgu trebaju biti autohtonih biljnih vrsta.

Ostale zelene površine u sklopu pojedinih građevinskih čestica uređuju se kao travnjak, parterno zelenilo, "zeleni 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 njegovanja.

**Članak 57.**

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, skulptura i sl.) i javne rasvjete definirati će se pri izradi projektne dokumentacije kojom se mora obuhvatiti prostor u cjelini.

**Članak 58.**

Na građevinskim česticama je potrebno urediti prostor za kratkotrajno deponiranje komunalnog otpada u za to određene tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Tako uređeni prostor treba biti lako pristupačan s javne prometnice, a vizualno zaklonjen (tamponom zelenila, ogradom i sl.). Ne smije ometati kolni i pješački promet.

Iskoristivi dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, limenke, istrošene baterije i sl.) za koje je potrebno osigurati iste uvjete kao u prethodnom stavku.

### **3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom**

**Članak 59.**

Sve građevinske čestice imaju predviđeni priključak na javnu prometnu površinu, te na ostalu javnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

#### **3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže**

##### **3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja**

**Članak 60.**

Prometni sustav grada sastoji se od prometnica različite razine prometnog značenja, te od pješačkih površina i parkirališta.

Najvažniji prometni pravac za područje obuhvata plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić, koja tangira područje obuhvata plana s njegove zapadne strane. Danas je ta prometnica državna cesta D1 s velikim prometnim opterećenjem. UPU-om je definiran njen budući status (profil i dr.) nakon što se izgradi obilaznica Slunja.

Na istoj prometnici planirana je rekonstrukcija postojećih priključaka (križanja) cestovne mreže iz obuhvata ovog plana, te priključak nove prometnice koja prvenstveno osigurava kvalitetniju vezu vatrogasnih vozila vatrogasne stanice i područja grada.

Druga prometnica koja ulazi u područje obuhvata plana, na njegovoj najsjevernijoj strani je ulica koja prolazi sjevernom stranom Trga Zrinskih i Frankopana. UPU-om je ona definirana kao pristupna cesta.

#### **Članak 61.**

Iz ulice braće Radić – Trga dr. F. Tuđmana - Plitvičke predviđena su još tri kolno-pješačka priključka u unutrašnjost bloka - s tri nove ulice položene u smjeru istok – zapad.

Na najjužnijem dijelu obuhvata plana, planirana je nova ulica u produžetku Ulice 14. Domobranske pukovnije u smjeru istoka (Vatrogasna stanica).

U razini dva postojeća priključka današnjeg autobusnog stajališta na Ulicu braće Radić, planirana je rekonstrukcija istih i izgradnja novih ulica. Iste bi bile povezane na novoplanirane ulice koje su položene u smjeru sjevera i juga da osiguraju pristup novim planiranim sadržajima u unutaršnjem dijelu bloka.

Na trgu Zrinskih i Frankopana odjeljuje se kolni od pješačkog prometa.

#### **Članak 62.**

Planom je predviđen kolni pristup u unutrašnjost građevinskih čestica, zadržavanjem postojećih prilaza na građevinske čestice u Ulici braće Radić, istočnoj strani Trga dr. F. Tuđmana, Plitvičkoj ulici i na Trgu Zrinskih i Frankopana.

### **3.1.2. Gradske i pristupne ulice**

#### **Članak 63.**

Na grafičkom prikazu, list br. 2.4. - Komunalna infrastruktura - promet u mjerilu 1:1.000, definirani su koridori svih prometnica u području obuhvata plana. Visinske kote novih i rekonstruiranih prometnica i priključaka na gradsku prometnu mrežu uvjetovane su zajedničkim točkama na postojećoj prometnoj mreži na koju se vežu novi i rekonstruirani prometni smjerovi. U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih veličina.

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

U visinskom pogledu zadržani su postojeći visinski elementi 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 3,75 m. Ostali kolnici su predviđeni sa dvije trake širine 2x2,75 m što čini ukupnu širinu od 5,5 m i pješačkom stazom od min 1,6 m s barem jedne 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 pročistiti 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.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

### 3.1.3. Parkirališne površine i garaže

#### Članak 64.

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

U zoni obuhvata plana predviđeno je oko 120 javnih parkirališnih mjesta smještenih uz glavne interne prometnice i najfrekventnije točke.

Razmještaj javnih parkirališta unutar obuhvata plana prikazan je na grafičkom prikazu plana, list broj 2.4. - Komunalna infrastruktura - promet u mjerilu 1:1.000.

Otvorena parkirališta moraju biti popločena šupljim betonskim elementima i zatravljena.

Na građevinskim česticama mora se osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta sukladno namjeni prostora i normativu.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine ovisno o namjeni prostora u građevini.

Na 1000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine potrebno je osigurati:

- za stanovanje 8 -14 PGM ili 1 stan / 1 PGM
- za trgovine i ugostiteljstvo 20 - 40 PGM ili 4 -12 sjedećih mjesta / 1 PM
- za prostore za rad 10 - 20 PGM ili zadovoljenje normativa prema zaposlenima ili posjetiocima
- za hotele, motele ili pansione na 1 sobu / 1 PGM
- za kino i sl. na 20 sjedala / 1 PGM
- za sportske dvorane i igrališta na 20 sjedala / 1 PGM
- za vjerske građevine na 5 - 20 sjedala-posjetioca / 1 PGM

Iznimno se može odstupiti od zadanog normativa kod postojećih građevina za koje Konzervatorska podloga i ovaj plan utvrđuju organizaciju i smještaj građevina na građevinskoj čestici koja to onemogućava. Za smještaj tih vozila treba se ishoditi suglasnost Grada o korištenju javnih površina (parkirališta, pločnika i sl.).

Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina ako se koriste u različito vrijeme.

### 3.1.4. Pješačke površine

#### Članak 65.

Unutar prostora obuhvata plana definiran je prostor pješačkih komunikacija – trga, pješačkih površina, staza, pločnika i javnih stubišta.

Visinska razlika terena između glavne gradske ulice i unutarnjeg prostora bloka (spoj Ulice braće Radić i novoplanirane prometnicu SU 5) treba biti savladana javnim stubištem postavljenim u prostoru između građevinskih čestica 21, 22, 29, 30.

Minimalna širina javnih stubišta iznosi 3 m, a iznimno 2,4 m na kraćim potezima, dužine do 20 m.

Gdje je to bilo moguće zbog organizacije prostora, koridorima novih ulica položene su pješačke staze.

#### Članak 66.

Postojeći trg uređuje se najvećim dijelom kao pješačka površina – glavni gradski trg. Detaljni uvjeti uređenja utvrđeni su Konzervatorskom podlogom. Uređenje treba izvesti prema posebnom projektu, koji će obuhvatiti cjelokupni prostor trga (u dva nivoa) sa sadržajem tržnice na otvorenom i rekonstrukcijom postojećeg zelenila.

**Članak 67.**

Na javnoj pješačkoj površini (pločniku i trgu) ispred građevine u čijem se prizemlju nalazi neki trgovačko-poslovno-ugostiteljski sadržaj može se dozvoliti korištenje tog javnog prostora u funkciji sadržaja iz prizemlja objekta, uz uvjet da se osigura minimalni prolaz za pješake u širini od 1,5 m. Ova odredba se ne odnosi na zahvate koji podliježu ishodu lokacijske i/ili građevinske dozvole.

**Članak 68.**

U raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

**3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže****Članak 69.**

Telekomunikacijska se mreža na prostoru obuhvata Plana sastoji od telekomunikacijske distribucijske kanalizacije, telekomunikacijskih zdenaca i telekomunikacijskih izvoda.

Način vođenja TK mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su kartografskom prilogu br. 2.-3. Komunalna infrastruktura – Telekomunikacije.

Za potrebe nove izgradnje osigurani su priključci na telekomunikacijsku mrežu. Predviđa se polaganje TK kanalizacije s jedne strane novoplaniranih ulica 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.

Trasu izvedenog kabela (TK korisnički vod), koji prolazi unutarnjim dijelom bloka u smjeru sjever – jug, treba rekonstruirati u cilju usklađenja s novoplaniranom prometnom mrežom i novom komunalnom infrastrukturom.

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.

Postojeće građevine priključene na zračnu mrežu, kod zamjene novim priključiti će se na TK kanalizaciju.

Kabelski izvodni TK ormarići (priključne 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.

Postojeća zračna mreža, zbog promjenjenih uvjeta izgradnje na postojećim građevinskim česticama (nova izgradnja, uklanjanje postojećih građevina, izgradnja novih prometnica) zamjenjuje se novim podzemnim priključcima u postojećim ili novoplaniranim prometnim površinama.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

**3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina****Članak 70.**

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 71.**

Vodoopskrbna mreža naselja sastoji se od postojećih i novoplaniranih vodoopskrbnih cjevovoda od različitog materijala.

Način vođenja vodovodne mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su kartografskom prilogu br. 2.-2. Komunalna infrastruktura – Vodoopskrba i odvodnja.

Postojeći vodoopskrbni cjevovod, uz rekonstrukciju gdje je to potrebno, samo djelomično zadovoljava postojeće potrebe. Položen je Ulicom braće Radić - Plitvička s ograncima kroz središnji dio Trga Zrinskih i Frankopana do Frankopanske ulice, Slušničkom ulicom koja se ovim Planom ukida zajedno s postojećim vodovodom, te na potezu do vatrogasne stanice. Ogranak čija trasa prolazi Trgom najvećim dijelom siječe prostor označen kao arheološko područje te je nužno njegovo izmještanje.

Pored izmještanja dijela postojeće trase vodovoda na potez duž sjevernog i istočnog ruba Trga, nove trase planiraju se koridorima novoplaniranih ulica označenih oznakama SU3, SU4, SU5, STU1 (Frankopanska ulica), STU3, STU4 i STU5 na koje će biti priključene građevine u središnjoj zoni obuhvata Plana. Na taj način zatvaraju se "prsteni" koji omogućuju dvostrano napajanje većine potrošača. Planirani profili osiguravaju potrebne količine i pritisak vode dostatne i za gašenje požara.

**Članak 72.**

Kanalizacijska mreža naselja sastoji se od postojećih i novoplaniranih kanalizacijskih vodova.

Način vođenja kanalizacijske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su kartografskom prilogu br. 2.-2. Komunalna infrastruktura – Vodoopskrba i odvodnja.

Postojeća kanalizacijska mreža (mješoviti sustav odvodnje) u Ulici braće Radić, Trgu dr. Franje Tuđmana i Plitvičkoj malog je kapaciteta i zastarjela, te je nužno izvršiti rekonstrukciju.

Kanalizacijska mreža mora biti vodonepropusna.

Nova kanalizacijska mreža (ø300 mm mješoviti sustav odvodnje) izvesti će se unutar koridora novih ulica koja prolazi između novih građevina. Na nju će se priključiti sve gravitirajuće nove građevinske čestice. Na novu mrežu priključile bi se postojeće građevine koje problem otpadnih voda trenutno rješavaju septičkim jamama. Unutar planiranih trasa planirana su i revizionarna okna čiji će se točan broj i položaj utvrditi daljnom razradom.

Kako zbog pada terena unutar obuhvata Plana nije posvuda moguća gravitaciona odvodnja, predviđene su tri (dvije unutar obuhvata Plana) crpne stanice do kojih funkcionira gravitaciona odvodnja, a iz kojih se otpadne vode tlačnim kanalima ø100 mm dopremaju do glavnog kolektora. Crpnu stanicu u Frankopanskoj ulici treba izvesti kao podzemnu.

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

**Članak 73.**

Elektroenergetska mreža naselja sastoji se od postojećih i novoplaniranih vodova.

Način vođenja elektroenergetske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.-1. Komunalna infrastruktura – Elektroenergetika.

Za podmirenje potrošnje budućeg konzuma unutar obuhvata Plana potrebno je izgraditi novu transformatorsku stanicu koja će se zbog pouzdanosti napajanja srednjenaponskim kabelima spojiti na TS Kukićeva i na TS Slunj I, čime će se dobiti petlja, a u TS Slunj I omogućiti odspajanje SN kabela TS Slunj škola-TS Slunj I, time će se omogućiti spajanje SN kabela na buduću TS Slunj I.

Nova niskonaponska elektroenergetska mreža graditi će se kao kabelska. Nova niskonaponska mreža bit će položena koridorima novoplaniranih ulica i pješačkih ulica, a omogućit će priključak svih novih i dijela postojećih građevina.

Dio potrošača koji se nalazi uz glavnu gradsku prometnicu (Karlovac-Plitvice) i dalje će se napajati iz TS Slunj I. Robna kuća će imati mogućnost dvostranog napajanja i to iz buduće TS i iz TS Slunj I, a redovno napajanje biti će iz postojeće TS Slunj I, dok će priključak iz buduće transformatorske stanice služiti za rezervno napajanje.

Dio potrošača koji se sada napajaju zračnom mrežom i dalje će se napajati zračnom mrežom. Alternativno se planira zamjena kablskom mrežom (kod izvedbe rekonstrukcije prometnica i trga).

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.

Svaka građevina ili cjelina građevina ima predviđen glavni kućni priključni ormarić.

Osvjetljenje budućih prometnica, pješačkih površina i parkirališta izvesti će se prema posebnim projektima, kojima će se točno definirati trase 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.

## 4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina

### Članak 74.

Postojeći drvored na Trgu Zrinskih i Frankopana treba rekonstruirati (obnoviti) u sklopu cjelovitog uređenja trga.

Ozelenjavanje građevinske 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.

Vlasnici neizgrađenih građevinskih čestica dužni su iste urediti (ozeleniti) i održavati.

## 5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina

### Članak 75.

Područje Plana obuhvaća prostor srednjovjekovnog naselja te dijelove prostora koji su se razvijali i nastali krajem 18. i tijekom 19. stoljeća. To je najznačajniji prostor grada ne samo u povijesnom, nego i položajnom smislu. Preventivnom zaštitom te Urbanističkim planom uređenja prostor urbanističke cjeline grada Slunja podijeljen je na više zona, pri čemu prostor DPU-a "Centra I" obuhvaća sljedeće zone:

Prema utvrđenoj Konzervatorskoj podlozi, područje obuhvata plana je unutar povjesno urbanističke cjeline Slunja i to Zona A2, B2, C5 i C6, te zone AP1;

- Zona A2 - jezgra urbanog razvoja,
- Zona B2 - područje širenja grada,
- Zona C5 i C6 - zaštitne i kontaktne zone,
- AP1 - arheološko područje Starog grada i povijesnog naselja.

### ZONA A2

Sjeverni dio plana utvrđen je kao zona A (A2) zaštite. Južna granica A zone definirana je rekonstrukcijom položaja obrambenog ziđa naselja prema M. Stierovom nacrtu iz 1660. godine.

Unutar A zone zaštite 16 je pojedinačnih spomenika kulture: 1 sakralna građevina, 9 civilnih građevina, 2 građevine tradicijskog graditeljstva, 1 arheološki lokalitet, 1 povijesni trg, 1 povijesna prometnica i 1 urbana oprema prostora.

**ZONA B2**

Južni i zapadni dio plana obuhvaća dio B (B2) zone zaštite - prostor nastao širenjem grada na jug, tijekom 18. i 19. stoljeća.

Unutar B zone zaštite 6 je pojedinačnih spomenika kulture: 2 civilne građevine, ruralni sklop od 3 građevine tradicijskog graditeljstva i 1 memorijalna građevina.

**ZONA C5 i C6**

Prostor između A i B zone zaštite je C (C5 i C6) zona zaštite. Predstavlja neposrednu kontaktnu zonu spomenički najočuvanijim urbanim dijelovima grada. To je prostor recentnije izgradnje koji se u većoj mjeri oslanja na urbane predloške 20. stoljeća. Zona ne sadrži povijesne strukture od izrazitog značaja. U manjoj mjeri sačuvana je parcelacija 19. stoljeća sa gospodarskim građevinama i vrtovima, neznatno tradicijsko graditeljstvo te dio prometnica iz druge polovice 19. stoljeća.

Unutar obuhvata Plana nalaze se četiri kulturna dobra regionalnog značaja:

- Frankopanska br. 1 (k.č. br. 892)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 4. (k.č. br. 897)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 18. - Župni ured (k.č. br. 875)
- Župna crkva Presvetog Trojstva (k.č. br. 874)

Također postoji trinaest dobara lokalnog značaja:

- Frankopanska br. 3. (k.č. br. 891)
- Frankopanska br. 6. (k.č. br. 896)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 3. (k.č. br. 899)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 8. (k.č. br. 893)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 17. (k.č. br. 880)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 19. (k.č. b. 873)
- Trg Zrinskih i Frankopana br. 20. (k.č. br. 871 - dio)
- Ulica braće Radić br. 6 (k.č. br. 854, 855)
- Ulica braće Radić br. 12. i 14. (k.č. b. 860, 861)
- Trg dr. Franje Tuđmana br. 2. (k.č. br. 843)
- Trg dr. Franje Tuđmana br. 3. (k.č. br. 841)
- Trg dr. Franje Tuđmana br. 4. (k.č. br. 840)
- Plitvička br.1. (k.č. br. 839)

## 6. Uvjeti i način gradnje

### Članak 76.

U području obuhvata plana planirana je izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina.

Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana uređenja "Centar I" provoditi će se na temelju tog plana.

U grafičkom dijelu na listu br. 1 - Detaljna namjena površina, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine prostora. U grafičkom dijelu, list br. 3 dati su detaljni Uvjeti gradnje, korištenja, uređenja i zaštite, a u TABELI 1 (u prilogu) svi brojevi su pokazatelji za svaku građevinsku česticu.

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

### Članak 77.

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 A2, B2, C5 i C6.



Postojeću prilagođenu izgradnju potrebno je kvalitetno održavati.

#### Članak 78.

Postojeća organizacija zone A2, oko ljevkastog prostora s trgom i tržnicom, te funkcije tih prostora (javno okupljalište - sakralni predprostor - trgovanje na otvorenom), moraju ostati neizmjenjeni. Funkciju tržnice kao centralnog sajmišta potrebno je reducirati. Višestruke drvorede kestena potrebno je primjereno održavati, a po propadanju adekvatno zamijeniti. Površinska obrada prostora nije zadovoljavajuća.

Sanacija i rekonstrukcija oštećenih i uništenih sklopova, uz sva potrebna istraživanja, izvodi se prema izvorniku. U posebno ugroženom stanju nalazi se građevina na Trgu Zrinskih i Frankopana broj 4. Potrebne su hitne mjere sanacije i djelomične rekonstrukcije da bi se ta građevina sačuvala u izvornom obliku. Sanacija župne crkve, postradale u Domovinskom ratu, odvija se prema utvrđenom programu.

Prilagođenu recentnu izgradnju, Trg Zrinskih i Frankopana 5, potrebno je zbog lošeg stanja, sanirati prema postojećem stanju i primjereno održavati. Djelomično prilagođenu recentnu izgradnju (Trg Zrinskih i Frankopana 6, i 7) potrebno je redizajnirati i prilagoditi ambijentu. Začelje građevine na br. 6 potrebno je djelomično ukloniti i preoblikovati.

Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana (položaj i korpus gradnje) graditeljska (oblikovanje, materijali i detalji) obilježja zone. To se posebice odnosi na definiranje sjevernog i južnog ruba tržnice. Na temelju povijesnih izvora moguća je približna rekonstrukcija izvornog stanja sjevernog ruba.

Vraćanje povijesnog izgleda južnom rubu tržnice, manje je realna. Unapređenje stanja u prostoru moguće je graditeljskim, urbanističkim i drugim zahvatima u smislu "skrivanja" recentne izgradnje i "zatvaranja" južne fronte tržnice. Navedena situacija zahtijeva utvrđivanje stvarnih mogućnosti uređenja toga prostora, uz zadržavanje i afirmaciju povijesnih vrijednosti.

Uklanjanjem ili dodavanjem dijela korpusa, preblikovanjem pročelja i krovišta, novim materijalima i detaljima, građevinu u Frankopanskoj ulici br. 2, potrebno je prilagoditi ambijentu. Izraženija primjena obilježja tradicijskog graditeljstva (ganjčec, lastavica, grilje, drvene obloge i detalji), ublažila bi postojeću neprilagođenost građevine. Građevine na Trgu br. 9 i 10, zbog njihovog položaja i urbane mikrolokacije nije moguće jednostavno usuglasiti s ambijentom. Predprostor građevine pruža mogućnosti njenog "skrivanja" bilo graditeljskim, urbanističkim ili drugim zahvatima.

Također, posebnu pažnju treba posvetiti uređenju i oblikovanju začelja parcela koje formiraju frontu prema rijeci Slunjčici. Uređenje navedenih prostora moguće je postići kvalitetnijim održavanjem stanja od strane vlasnika, te planskim i komunalnim mjerama.

Cjelokupni predmetni prostor predstavlja arheološku zonu. Stoga je nužno provođenje arheološkog nadzora prilikom svih zemljanih radova.

Zatečeni urbani kontekst, s obzirom na preostali dio naselja, ne smije značiti degradaciju i zanemarivanje predmetnog prostora. U slučaju izmještanja državne ceste D1 nastat će kvalitetnija povezanost s novim centrom. Sadašnju izoliranost treba koristiti kao prednost te prostor afirmirati sa svim njegovim neospornim povijesnim vrijednostima i vezama sa Starim gradom.

#### Članak 79.

Mjere zaštite u zoni B2 predviđaju da je cjelovitost centralne organizacije prostora Trga dr. Franje Tuđmana potrebno upotpuniti novom izgradnjom na parcelama gdje ona nije ili je nedovoljno definirana.

Sklop građanskih kuća na Trgu dr. Franje Tuđmana od broja 2 do broja 4, te Plitvičke 1 moguće je upotpuniti do punog katnog niza uključujući i izgradnju građevine na br. 4 u punoj dužini uličnog dijela parcele. Mjerodavni visinski gabariti određeni su početnom građevinom i jedinom katnicom u sklopu. Oblikovanje nadogradnji treba uskladiti s urbanim i oblikovnim obilježjima sklopa. Građevine trebaju završavati jednostavnim vijencem i ne smiju imati balkone i otvorene lođe na glavnom pročelju.

Sklop ruralnih građevina uz Ulicu braće Radić potrebno je djelomično sanirati te održavati u postojećem stanju.

**Članak 80.**

Cijeli prostor zone C-5 zahtjeva izradu nove koncepcije i organizacije prostora koja će ga kvalitetnije integrirati sa urbanim tkivom grada i ublažiti nastale konflikte.

Zgradu trgovačkog centra potrebno je prilagoditi okruženju novom prigradnjom prema Trgu dr. Franje Tuđmana koja će korespondirati sa povijesnim pravcem izgradnje i visinama. Pod istim uvjetima izgradnja se treba proširiti u niz i na prostor parkirališta. Stambene građevine na parceli starog zatvora (uz tržnicu) nije moguće kvalitetno integrirati sa tkivom grada. Potrebno ih je graditeljskim ili hortikulturnim zahvatima (visoko zelenilo) na prostoru između zgrade ZAP-a i starog zatvora izolirati od prostora tržnice, te osmisliti kvalitetnu unutarnju organizaciju. Pročelje zgrade ZAP-a potrebno preoblikovati "otvaranjem" prema tržnici. Izgradnju uz Ulicu braće Radić na parcelama br. 867 i 868 potrebno je ukloniti odnosno uklopiti u izgradnju visinski, gabaritima i položajem sukladno susjednim građevinama. Preporuča se nastavak izgradnje u nizu na građevinu na parceli br. 865. Nova organizirana izgradnja bilo pojedinačnih ili građevina u nizu moguća je na vrtnim parcelama povijesne izgradnje uz Ulicu braće Radić. Visinski izgradnja treba biti u okvirima P+1 odnosno VP+1+M, a glavna pročelja orijentirana prema Slunjčici. Svu novu izgradnju treba oblikovati prema obrascima suvremene arhitekture, bez reminiscencija na povijesnu arhitekturu.

Prostor zone C6 značajan je za očuvanje cjelovitosti prostora povijesnog naselja. Nije izgrađen te pruža mogućnosti nove prostorne organizacije te djelomične izgradnje. Novi zahvati ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zone A2. Moguća je izgradnja katnih (odnosno VP+1+M) stambeno-poslovnih i trgovačkih građevina glavnim pročeljem orijentiranim prema povijesnoj jezgri. Izgradnju treba locirati prema Služničkoj ulici ostavljajući distancu za sagledavanje župne crkve. Nova prostorna organizacija treba osigurati kvalitetnu povezanost zone C6 s povijesnom tržnicom i povijesnom cjelinom.

**Članak 81.**

Ukoliko se pri izvođenju graditeljskih zahvata naiđe na predmete ili nalaze arheološko ili povijesnog značaja, potrebno je radove odmah obustaviti i obavijestiti Upravu za zaštitu kulturne baštine, nadležni Konzervatorski odjel.

## 8. Mjere provedbe plana

**Članak 82.**

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 I" u Slunju realizirati će se u skladu s ekonomskim mogućnostima grada i vlasnika zemljišta.

**Članak 83.**

Pripremni radovi prije realizacije plana sastoje se od:

- uklanjanja građevina planiranih za uklanjanje;
- parcelacije građevinskog zemljišta u svrhu osnivanja građevinske 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 utvrđuje Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru, Gradsko poglavarstvo Grada Slunja.

**Članak 84.**

Postojeće građevine, čija je namjena protivna namjeni iz Plana, a nisu predviđene za uklanjanje, mogu se iznimno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada u opsegu određenom Čl. 98. UPU-a grada Slunja.

## 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

### Članak 85.

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 86.

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 87.

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 88.

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 89.

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 90.

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 72.

### Članak 91.

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

### Članak 92.

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 93.

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 Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

**Članak 94.**

Do donošenja novih propisa o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti potrebno je u suradnji sa nadležnim državnim tijelom primjenjivati Pravilnik o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređenju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86).