

**SADRŽAJ**

- Izvod iz sudskog registra
- Suglasnost za upis u sudski registar
- Rješenje o upisu u Imenik ovlaštenih arhitekata

<b>0. UVOD.....</b>	<b>3</b>
<b>A/ Obrazloženje .....</b>	<b>4</b>
<b>1. POLAZIŠTA .....</b>	<b>4</b>
1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana .....	4
1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti .....	6
1.1.1.1. Obilježja izgrađene strukture .....	6
1.1.1.2. Ambijentalne vrijednosti .....	9
1.1.1.3. Kulturna baština .....	9
1.1.1.4. Javne zelene površine .....	13
1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost .....	14
1.1.2.1. Prometna infrastruktura .....	14
1.1.2.2. Komunalna infrastruktura .....	15
1.1.3. Obveze iz planova šireg područja .....	16
1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora .....	20
<b>2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA .....</b>	<b>21</b>
2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta .....	21
2.2. Detaljna namjena površina .....	22
2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina .....	25
2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža .....	26
2.3.1. Prometna i ulična infrastrukturna mreža .....	26
2.3.2. Telekomunikacijska infrastrukturna mreža .....	29
2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža .....	30
2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina .....	33
2.4.1. Uvjeti i način gradnje .....	33
2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	38
2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš .....	40
<b>B/ Odredbe za provođenje .....</b>	<b>44</b>
<b>1. Uvjeti određivanja namjene površina .....</b>	<b>44</b>
<b>2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina .....</b>	<b>44</b>
2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti) .....	45
2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža) .....	46
2.3. Namjena građevina .....	47
2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici .....	48
2.5. Oblikovanje građevina .....	50
2.6. Uređenje građevnih čestica .....	51
<b>3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom .....</b>	<b>53</b>
3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže .....	53
3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja) .....	53
3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima) .....	54
3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta) .....	55
3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta) .....	55
3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta) .....	55
3.1.6. Biciklističke staze .....	55
3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine .....	56
3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže .....	56
3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže .....	56
3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta) .....	57
<b>4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina .....</b>	<b>60</b>

5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina.....	60
6. Uvjeti i način gradnje .....	63
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	63
8. Mjere provedbe plana .....	64
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš.....	64
9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni .....	67
<b>TABELA 1</b> .....	<b>68</b>

**C/ GRAFIČKI DIO**

1. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	1:1000
2.1. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA PROMET	1:1000
2.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	1:1000
2.3. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA ENERGETSKI SUSTAV	1:1000
2.4. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	1:1000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA	1:1000
4.1. UVJETI GRADNJE	1:1000
4.2. UVJETI GRADNJE PLAN PARCELACIJE	1:1000

**D/ PRILOZI****IZVOD IZ UPU-A SLUNJ:**

1. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA	1:5000
2.1. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA PROMET	1:5000
3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA	1:5000
4. NAČIN GRADNJE I OBLICI KORIŠTENJA	1:5000

**SUGLASNOST**

Republika Hrvatska; Ministarstvo kulture; Uprava za zaštitu kulturne baštine; Klasa: 612-08/08-10/05; Ur. broj: 532-04-13/7-08-2 od 19. veljače 2008.g.

**MIŠLJENJE**

Hrvatske vode, Vodnogospodarski odjel za vodno područje sliva Save; Klasa: 350-02/08-01/0000153; Ur. broj: 374-21-1-08-4 od 01. travnja 2008.g.

**ODLUKA O DONOŠENJU DETALJNOG PLANA UREĐENJA "CENTAR III"**

"Glasnik Karlovačke županije", broj 13/08

## 0. UVOD

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru na području grada Slunja (Glasnik Karlovačke županije, broj 24/04) utvrđena je potreba izrade Detaljnog plana uređenja "Centar III" u Slunju.

Na temelju provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača, izabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca, s kojom je 18. srpnja 2005.g. potpisan ugovor o izradi navedenog Plana.

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

Plan je izrađen u skladu s "Zakonom o prostornom uređenju" (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04), "Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obvezatnim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova" (NN 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04), "Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova" (NN 101/98), te ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu prostorno - planske dokumentacije. Dana 01. listopada 2007.g. na snagu je stupio "Zakon o prostornom uređenju i gradnji" (NN 76/07) kojim je prestao važiti s "Zakonom o prostornom uređenju" (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i "Uredba o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova" (NN 101/98). U skladu s Stavcima 1. i 2. Članka 325. "Zakona o prostornom uređenju i gradnji" (NN 76/07) postupak izrade ovog Plana dovršit će se prema odredbama "Zakona o prostornom uređenju" (NN 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04).

Za potrebe Plana, prema "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara" (NN 69/99, 151/03, 157/03) utvrđena je "Konzervatorska podloga zaštite i očuvanja kulturnih dobara - Centar III" koja sadrži posebne uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara u području obuhvata Plana (listopad 2007.godine).

Granica obuhvata Plana utvrđena je važećim UPU-m i to u grafičkom prikazu Plana - list 4. "Način gradnje i oblici korištenja" u mjerilu 1:5.000. Sa sjeverne strane ide postojećom Ulicom 14. Domobranske Pukovnije i Trgom dr. Franje Tuđmana. S istočne strane ide postojećom Plitvičkom Ulicom. Južna granica ide postojećom Ulicom Jure Belkovića, te planiranim njenim produžetkom na zapad do križanja s planiranom Ulicom Kralja Zvonimira. Zapadna granica ide planiranom Ulicom Kralja Zvonimira od križanja s Ulicom 14. Domobranske Pukovnije do križanja s Ulicom Jure Belkovića. Trasa planirane Ulice Kralja Zvonimira preuzeta je iz Idejnog projekta ("Planum" d.o.o., Karlovac; projekt broj. 38/2003) na temelju kojeg je Ured državne uprave u karlovačkoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Ispostava Slunj, 20. prosinca 2004. g. izdao lokacijsku dozvolu Klasa: UP/I-350-05/04-01/03, Ur.broj: 2133-09-01/4-04-05. Granica obuhvata ucrtana u svim grafičkim prikazima Plana.

Površina obuhvata Plana je 4,66 ha. Dimenzija relativno pravilnog "bloka", obuhvaćenog Planom je oko 150m x 300m.

Na području obuhvata Plana bio je važeći PUP "Blok centar" ("Službeni vjesnik" u Sisku br. 62/80) i Izmjene i dopune PUP-a (31/86, 19/88, 53/91). Odlukom gradskog vijeća, 1996. godine stavljen je van snage kako bi se omogućila realizacija stambeno poslovnog kompleksa, sa zgradom suda prema izrađenom idejnom projektu. Projekt nije realiziran.

Javna rasprava je održana od 22. listopada 2007.g. do 22. studenog 2007.g. s javnim izlaganjem 29. listopada 2007.g. u Slunju (objava Večernji list, 27. rujan 2007.g.).

U ovom Planu upotrebljavaju se slijedeće kratice:

- |               |                               |
|---------------|-------------------------------|
| - <b>PPUG</b> | Prostorni plan uređenja grada |
| - <b>UPU</b>  | Urbanistički plan uređenja    |
| - <b>DPU</b>  | Detaljni plan uređenja        |

# A/ Obrazloženje

## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Ovim Planom uređuje se dio prostora grada Slunja, smješten u centru grada, na zapadnoj obali Slunjičice, južno od gradskog parka i Trga dr. Franje Tuđmana.

To je područje s zapadne strane Plitvičke Ulice, južno od Ulice 14. Domobranske Pukovnije i Trga dr. Franje Tuđmana, sjeverno od Ulice Jure Belkovića i istočno od Ulice Kralja Zvonimira. Zona grada namijenjena za centralne funkcije (centar) najvećim dijelom je obuhvaćena ovim Planom. Osim javnih sadržaja Planom je predviđeno stanovanje, te zadržavanje postojećih oblika i dopuna novim.

Planom je obuhvaćeno oko 4,6 ha zemljišta koje je prema važećem Urbanističkom planu uređenja grada Slunja planirano za mješovitu namjenu (M) s javnim sadržajima (65% obuhvata), a ostalo za stambenu namjenu.

Značaj ovog područja je njegova pretežita izgrađenost (77% katastarskih čestica je izgrađeno). Oko 27 % površine zauzimaju mješoviti, javni i društveni, te poslovni sadržaji, a ostalo stambeni sadržaji. Jugozapadni, južni i središnji dio (oko 1,07 ha) obuhvata Plana neizgrađen je. Razlog za neizgrađenost je u nepostojanju ulične infrastrukture.

Unutar obuhvata Plana dva su veća sadržaja, javnog karaktera: zgrada Pučkog otvorenog učilišta i dječje igralište. Upravo ti sadržaji daju posebno obilježje i značaj ovom prostoru. Uslijed razaranja u Domovinskom ratu neke građevine su bile znatno oštećene i poslije toga obnovljene – rekonstruirane.

Od ostalih sadržaja značajnih za grad u cjelini, izdvaja se: zgrada gradskog Komunalnog poduzeća i Autoprometa. U prizemljima stambenih građevina smješten je niz manjih uslužnih sadržaja. Kod većine građevnih čestica zatečene su pomoćne ili gospodarske građevine, smještene u dubini parcele.

#### Prirodna obilježja

Grad Slunj razvio se u zoni prijelaza Panonske nizine i Primorja. Homogena je prirodna cjelina s najviše obilježja klasičnog dinarskog karaktera. Smjestio se na obalama rijeke Slunjičice i njenog utoka u Koranu. Rijeke su usječene u duboke kanjone.

Nadmorska visina u području obuhvata Plana je ~263 m. Teren je u padu od sjevera prema jugu i zapadu. U području Plana nekoliko je vrtača. Visinska razlika najviše i najniže točke u obuhvatu Plana je oko 10,00 m. Denivelacija je najizraženija u prostoru buduće Ulice Kralja Zvonimira, gdje visinska razlika iznosi 7,00 m. Takav neravan oblik je posljedica topografskog položaja cijelog gradskog prostora kojeg karakterizira teren s velikim brojem vrtača.

Klimatske karakteristike grada Slunja proizašle su iz njegovog kontinentalnog položaja. Klima ima veći utjecaj kontinentalnih osobina, umjereno je topla i kišna bez jače izraženih negativnih osobina. Otvorenost prostora prema sjeveru uvjetuje jači utjecaj kontinentalnih klimatskih osobina. Srednja godišnja temperatura iznosi oko 10° C. Ljeta su relativno svježija, a temperatura najtoplijeg mjeseca je 21° C. Najviše srednje mjesečne temperature su u srpnju i iznose 21,4° C; a najniže u siječnju 0,7° C i veljači 1,1° C.

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

#### Geotehnička obilježja

Prije gradnje svakog pojedinog objekta treba izvršiti potrebna istraživanja nosivosti terena i odrediti točan nivo podzemne vode. Prema službenoj seizmološkoj karti područje grada Slunja spada u VI° potresnu zonu, na rubu VII° zone.

## Povijesno-urbanistički razvoj

Grad Slunj razvio se uz burg koji je za stambene potrebe knezova Krčkih-Frankopana sagrađen u drugoj polovici 14. st., u blizini utoka rijeke Slunjčice u Koranu, na strateški povoljnom terenu koji s tri strane opasuje okuka rijeke Slunjčice koja je kasnije, za vrijeme opasnosti od Turaka, postala bitan dio obrambenog sustava. Prvi puta se u pisanim dokumentima spominje 1390. g.

Ubrzo nakon gradnje burga razvilo se naselje na suprotnoj obali također na visokoj stjenovitoj okuci, oko franjevačkog samostana i crkve. Naselje se u pisanim dokumentima prvi puta spominje 1409. g. U 16. st. nakon što su se Turci učvrstili u Bosni uloga i značaj Slunja bitno se mijenja. Feudalni burg, građen za civilne i stambene potrebe, postaje granična utvrda velikog obrambenog i strateškog značenja. Slunjsko naselje Turci su 1582. g. potpuno razorili i spalili, ostale su samo ruševine samostana i crkve. Kroz cijelo 17. st. Slunj je vojno uporište u kojem nema civilnog stanovništva.

Nakon Karlovačkog mira 1699. g. utvrđuje se čvrsta granica prema Turskom carstvu i već 1700. g. postoje prvi podaci o naseljavanju civila u slunjsko naselje, a prve kuće ucrtane su na kartama vojnih inženjerskih komisija. Po prvi puta ucrtane su i Rastoke s mlinicama do kojih vodi put iz slunjske tvrđave istočnom stranom obale Slunjčice.

Reorganizacijom Vojne krajine 1745. g. kojom je ukinuta krajiška samouprava Slunj 1775. g. postaje sjedište Slunjske pukovnije, pa se mijenja i građevinska situacija u naselju. Do kraja 18. st. podiže se nekoliko samostojećih tipičnih krajiških samostojećih objekata.

U 19. st. zbog prestanka neposredne ratne opasnosti značaj Slunja kao vojne utvrde opada, a razvija se njegov civilni dio koji se širi na zapadnu stranu prema obližnjoj uzvisini na kojoj je već ranije sagrađen kontumac i pekara, a na njihovom mjestu do sredine 19. st. vojnička vježbaonica. Istovremeno se grad širi i prema jugu uz cestu za Plitvice i Liku. Na karti grada s početka 19. st. ucrtano je već potpuno oblikovano naselje čije se središte nalazi na trgu koji je zadržao isti ljevkast oblik iz starijih slojeva. Uz rub trga ucrtane su kuće i crkva Presvetog Trojstva, a uz dvije ulice koje se od trga račvaju južno (današnja Ulica braće Radić) i zapadno prema uzvisini s malim trgom (današnja Nazorova Ulica), gusto su nanizane kuće. Regulacijski plan koji je donesen 1871. g. oblikovao je grad u duhu urbanizma 19. st. samo u dijelu zapadno od glavne gradske prometnice prema jugu. Urbanističko oblikovanje starog slunjskog naselja s crkvom ostalo je nepromijenjeno.

Nakon razvojačenja Vojne krajine 1881. g. Slunj postaje sjedište kotarske oblasti i zbog pojačanih potreba za administrativnim sadržajima dobiva nekoliko reprezentativnih javnih građevina građenih u historicističkom stilu (zgrada škole, poglavarstva i suda), a centar naselja premješta se u jugoistočni dio (današnji Trg dr. Franje Tuđmana). Nakon što je 1879. g. kupljeno zemljište za zgradu kotarskog i poreznog ureda (danas zgrada poglavarstva) i njezine gradnje 1882. g., inicijativom kotarskog predstojnika Pogačića uređen je gradski park. Na tom mjestu su u 19. st. bile parcele s oranicama i nasadima, a do 1880. g. novi marvinski trg, premješten s Žitnog trga.

Trg zadržan u svom izvornom tlocrtnom obliku, kvadratična je parkovna površina podijeljena centralnom alejom koja vodi do zgrade Gradskog poglavarstva. Južna polovica parka recentno je nadopunjena spomen obilježjem Domovinskog rata, a sjeverna polovica fontanom. Prostor je zatravljen i segmentno hortikulturno oblikovan. S istočne i južne strane trg je ograničen prometnicama dok su sjeverna i zapadna strana oblikovane soliternom izgradnjom. Zapadna strana trga izgrađena je zgradom Hrvatske pošte koja je oblikovana u duhu Moderne i zgradom poglavarstva iz 1882. g. Uz sjeverni rub nalazi se pravoslavna crkva sv. Arhanđela Mihajla sagrađena na prijelazu 19. st. u 20. st. i zgrada hotela Park. Istočnu stranu formira glavna prometnica čija je istočna strana izgrađena dvjema prizemnicama s kraja 19. st. i početka 20. st., katnicom građenom u periodu od početka 20. st. do 1935. g., te zgradom robne kuće iz 1974. g.

S južne strane prostor trga omeđen je prometnicom koja je krajem 19. st. probijena kao spojna cesta na postojeću komunikaciju za Primišlje (danas Ulica 14. Domobranske Pukovnije), a njen položaj naknadno je ucrtan na kolorirani katastar iz 1864. g. ("plava reambulacija"). Njena fronta prema centralnom trgu izgrađena je samostojećom, većim dijelom recentnom izgradnjom, dok je jedina povijesna građevina s početka 20. st. uglovnica na raskrižju s državnom cestom.

### 1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

#### 1.1.1.1. Obilježja izgrađene strukture

##### Postojeća gustoća naseljenosti

OZNAKA ZONE	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH U 1 SMJENI	UKUPNO PRISUTNIH	GUSTOĆA (st/ha)
STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA	400	-	400	158,52
POSLOVNA, JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	-	80	80	179,32
UKUPNO SVE ZONE	400	80	480	136,08
UKUPNO U OBUHVATU DPU-a				102,89

U proračun gustoće naseljenosti uzeti su u obzir osim stalnih stanovnika i zaposleni u jednoj smjeni. Prema popisu stanovnika 2001. g. u obuhvatu Plana popisano je 345 stalnih stanovnika. Sada je taj broj veći i procijenjen je ~400 stalnih stanovnika. Pokazatelji za gustoću su vrlo visoki i odraz su smještaja višestambenih građevina u najužem centru grada.

Broj stanovnika je veći od broja zaposlenih. Iz tog podatka je vidljivo da se radi o nešto nižem nivou značaja centra grada, odnosno o rubnom dijelu centra, te o pretežito stambenom području. Veći broj radnih mjesta u odnosu na broj stanovnika znači viši nivo centra.

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

Unutar obuhvata Plana ukupno raspoloživa neto površina je 10.693,62 m<sup>2</sup>. Stambenog prostora je oko 8.559,22 m<sup>2</sup>, a poslovnog 2.134,40 m<sup>2</sup>. Učešće stambenog prostora u ukupnoj površini je veće od poslovnog i javnog prostora. Taj podatak također dokazuje da prostor centra ima niži nivo centraliteta (tj. smješteno je malo sadržaja javnog i poslovnog karaktera) nego u obuhvatima Detaljnih planova uređenja "Centar I" i "Centar II".

Gustoća stanovanja - neto ( $G_{st}$ ) iznosi 158,53 st/ha, gustoća stanovanja - ukupno neto ( $G_{ust}$ ) iznosi 152,67 st/ha, a gustoća stanovanja - bruto ( $G_{bst}$ ) iznosi 129,82 st/ha. Gustoća stanovništva ( $G_{nst}$ ) iznosi 85,74 st/ha.

U obuhvatu Plana nalazi se ~12 stanova u obiteljskim građevinama i 134 stana u višestambenim građevinama. Stoga je 2,74 prosječan broj stanovnika po stanu.

##### Postojeća izgrađenost prostora

ZONA	POVRŠINE POD GRAĐEVINAMA (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA ZONE (m <sup>2</sup> )	GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI ( $G_{ig}$ )
STAMBENA NAMJENA (S1)	1.390,04	11.274,86	0,12
STAMBENA NAMJENA (S2)	2.433,71	8.535,45	0,29
MJEŠOVITA NAMJENA (M1)	688,20	1.484,20	0,46
MJEŠOVITA NAMJENA (M2)	1.721,08	3.937,70	0,44
JAVNA I DRUŠTVENA (D)	737,18	1.867,05	0,39
POSLOVNA NAMJENA (K)	897,91	2.594,23	0,35
JAVNE ZELENE POVRŠINE - IGRALIŠTE (Z2)		968,15	
PROMETNE POVRŠINE		4.610,06	
<b>UKUPNO SVE ZONE</b>	<b>7.868,12</b>	<b>35.271,70</b>	<b>0,22</b>
NEIZGRAĐENE POVRŠINE		11.379,85	
<b>OBUHVAT DPU-a</b>		<b>46.651,55</b>	<b>0,17</b>

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

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

- stambena namjena (S),
- mješovita namjena (M),
- javna i društvena namjena (D),
- gospodarska namjena - poslovna (K).

### **Stambena namjena (S)**

Stambena namjena je prisutna u dva načina izgradnje:

- obiteljske građevine (S1),
- višestambene građevine (S2).

Unutar obuhvata Plana oko 42,4% prostora (19.810,31 m<sup>2</sup>) zauzimaju površine stambene namjene. To je 56,16% površine svih izgrađenih površina i površina privedenih namjeni. Površine za obiteljske građevine zauzimaju 56,91% svih površina stambene namjene, ali svega 13,8% BRP svih stambenih građevina.

### **Obiteljske građevine (S1)**

Obiteljske građevine su uglavnom manjeg volumena. Visina građevina je pretežito prizemna (P), a maksimalna je 3 etaže (Po+P+1 ili P+1+Pk). Tipologija izgradnje je tradicijska - nizanje manjih građevina uz rub prometnica (Ulicu Petra Svačića, Ulica 14. Domobranske Pukovnije, Trg dr. Franje Tuđmana i Ulica Jure Belkovića). Prisutni su svi tipovi izgradnje (samostojeći, dvojni i skupni), a samostojeći način izgradnje je najčešći. U smislu oblikovnih kvaliteta postojećih građevina, nema posebno reprezentativnih. Krovništa su dvostrešna, a na pomoćnim građevinama jednostrešna.

Veći dio građevina je novijeg datuma izgradnje. Od 12 postojećih građevina većina je dobrom stanju. Manji dio je u srednje dobrom stanju. Trošnih građevina je mali broj i to su najstarije građevine za koje je potrebna sanacija ili rekonstrukcija. Jedna građevina je u ruševnom stanju i nenastanjena je. Nekoliko građevina je u fazi izgradnje.

Veličina katastarske čestice je različita, najmanja je oko 367 m<sup>2</sup>, a najveća oko 2.018 m<sup>2</sup>. Prosječna veličina građevne čestice je 959 m<sup>2</sup>. Karakterističan oblik parcele je da je uska i duboka - uža strana prema ulici (najmanja širina 14,8 m) i dubina (najviše 82 m). Oblik čestice je u pravilu vrlo nepravilan. Gotovo sve stambene građevine smještene su na samom rubu uličnog dijela čestice. Kod samostojećih građevina udaljenost od susjedne međe je minimalna, odnosno samo za istak strehe. Na stražnjem dijelu građevne čestice nalaze se pomoćni ili gospodarski objekti vezani na poljoprivrednu proizvodnju.

Pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) smještene su u dubini parcele (uz susjednu među ili paralelno s glavnom građevinom na udaljenosti 2 - 10 m) ili prislonjene na glavnu građevinu zatvarajući dvorište u "L" oblik. Pomoćne građevine su u lošijem stanju od glavnih uličnih građevina. Ukupna bruto površina pomoćnih građevina iznosi 306 m<sup>2</sup> (3,7 % površina pod objektima unutar obuhvata Plana).

### **Višestambene građevine (S2)**

Građevine su starosti 27, 37 i 45 godina. Dvije građevine u Plitvičkoj Ulici, dvije u Ulici 14. Domobranske Pukovnije i jedna na Trgu dr. Franje Tuđmana su soliternog tipa, visine Po+P+1 do Po+P+5, s ukupno 68 stanova. Stanovi su prosječne neto veličine oko 49,94 m<sup>2</sup>. Građevina u Ulici Kralja Zvonimira podijeljena je u tri dilatacije, visine P+4+Pk, s ukupno 66 stanova, prosječne veličine 58,57 m<sup>2</sup>. Građevine su u dobrom stanju, nedavno obnovljene u Ulici Kralja Zvonimira. Za ostale je potrebno redovno održavanje. U oblikovnom smislu pretežit broj višestambenih građevina karakteriziraju visoka krovništa, korištena za stambenu namjenu. U Plitvičkoj Ulici građevine su s ravnim krovništem i uvučenom zadnjom etažom u dvorišnom dijelu.

Pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) smještene su u dubini parcele (uz susjedne međe ili paralelno s glavnom građevinom na udaljenosti ~4,5 m) ili prislonjene na glavnu građevinu. Pomoćne građevine su u lošijem stanju od glavnih uličnih građevina.

### **Mješovita namjena (M)**

Mješovita namjena je prisutna u dva načina izgradnje:

- pretežito stambena (M1),

- pretežito poslovna (M2).

#### **Mješovita namjena - pretežito stambena (M1)**

Unutar obuhvata Plana oko 3,18% prostora (1.484,20 m<sup>2</sup>) zauzimaju površine mješovite namjene - pretežito stambene. To je 4,21% površine svih izgrađenih površina i površina privedenih namjeni. Prisutna je u obiteljskim građevinama. U prizemnim etažama smješteni su razni poslovni i javni sadržaji, a u katovima i ponegdje u potkrovlju su stambeni prostori. Ponegdje, u prizemlju su smješteni stambeni i poslovni sadržaji, kad je građevina prizemna.

Tipologija građevina je definirana uličnom mrežom. Smještaj građevina je uz rub parcele, tj. na rubu pločnika ili uvučeno za 4 do 5 m. Dvije građevine na sjeveru Plana su samostojećeg tipa izgradnje, visine Po+P+Pk i P+1+Pk. Dvije građevine na jugu Plana su dvojnog tipa izgradnje, visine P+1+Pk. Građevine su u srednje dobrom stanju. Neto površina, po građevini, je 320 m<sup>2</sup> stambenog prostora i 210 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

Na građevnim česticama samostojećih građevina smještene su pomoćne građevine (garaže, spremišta). Pomoćne građevine su u lošem stanju.

#### **Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2)**

Unutar obuhvata Plana oko 8,44% prostora (3.937,70 m<sup>2</sup>) zauzimaju površine mješovite namjene - pretežito poslovne. To je 11,16% površine svih izgrađenih površina i površina privedenih namjeni. Prisutna je u obiteljskim građevinama. U prizemnim etažama smješteni su razni poslovni i javni sadržaji, a na katovima su smješteni stambeni sadržaji. Kad je građevina prizemna, u prizemlju su smješteni stambeni i poslovni sadržaji.

Tipologija građevina definirana je uličnom mrežom. Smještaj građevina je uz rub čestice (na rubu pločnika) ili uvučeno od ruba čestice za ~4 m. Građevine su samostojećeg tipa, visine P i P+1. Građevine su u srednje dobrom stanju. Neto površina, po građevini, je 300 m<sup>2</sup> stambenog prostora i 350,4 m<sup>2</sup> poslovnog prostora.

U dvorišnom dijelu čestice smještene su pomoćne građevine. Građevine su u lošem stanju.

#### **Javna i društvena namjena (D)**

U obuhvatu Plana prisutna je jedna površina javne i društvene namjene - kulturna (D6) smještena na sjevernoj strani obuhvata Plana, južno od parka i Trga dr. Franje Tuđmana; površine ~1.867,05 m<sup>2</sup>. Na njoj je smještena jedna građevna čestica nepravilnog oblika. Pristup građevnoj čestici je s Trga dr. Franje Tuđmana.

Na sjevernoj strani čestice, uz rub pločnika, smještena je građevina Pučkog otvorenog učilišta s upravnim sadržajima. Unutar građevine smještena je kino dvorana s ulaznim prostorom (oko 425 m<sup>2</sup> neto površine), knjižnica (oko 123 m<sup>2</sup> neto površine) i razni uredi (na katu): državne uprave, gospodarstva, matičar, pisarnica, socijalna skrb (oko 123 m<sup>2</sup> neto površine). Građevina je uglavnom u dobrom stanju. Oblikovana je kao samostojeća, razvedenog tlocrta, visine P i P+1, s dvostrešnim složenim krovom.

Bruto površina je ~1.372,07 m<sup>2</sup>, a površina pod građevinama je ~701,72 m<sup>2</sup>. Koeficijent izgrađenosti ( $k_{is}$ ) i gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,37, a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) je 0,73.

#### **Gospodarska namjena - poslovna (K)**

U obuhvatu Plana prisutna je jedna površina gospodarske namjene - poslovna (K) smještena u jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, površine ~2.594,23 m<sup>2</sup>. Na njoj je smještena jedna građevna čestica pravilnog oblika. Pristup građevnoj čestici je iz Ulice Petra Svačića.

Na čestici, na udaljenosti 1-5 m od ruba, smještene su građevine Autoprometa na način da formiraju dvorište. Građevine su u pretežito lošem stanju. Izgrađene su kao samostojeće, pravokutnog tlocrta, visine P i P+Pk, s dvostrešnim krovom.

Bruto površina je oko 889,45 m<sup>2</sup>, a neto površina prostora je 853,0 m<sup>2</sup>. Koeficijent izgrađenosti ( $k_{is}$ ) i gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,34.



### 1.1.1.2. Ambijentalne vrijednosti

Okosnica Centra III je Ulica 14. Domobranske Pukovnije koja tangira trg - park s južne strane. Prostorom dominira recentna stambena i višestambena izgradnja većih gabarita. Na križanju s državnom cestom nalazi se prizemna uglovnica izgrađena u prvoj četvrtini 20. stoljeća.

Usljed heterogenosti, prostor nije značajnije devastiran izgradnjom. Različiti tipovi izgradnje, od građevina sa tradicijskim obilježjima u Ulici 14. Domobranske Pukovnije, preko skromnih građanskih kuća, do reprezentativnih javnih zgrada, koncentrirani su u sklopove koji međusobno nisu u konfliktu. Organizacija prostora, tipologija i način izgradnje uz Trg dr. Franje Tuđmana jasno su definirani i određeni.

Neprikladni ambijentu su uglavnom neizgrađeni prostori u kaverni iza postojeće izgradnje. To je nedovršeni dio naselja koji otvara mogućnost za značajnije zahvate u prostoru te potpuno novu organizaciju prostora i izgradnje.

### 1.1.1.3. Kulturna baština

Plan obuhvaća dio zaštićene povijesno-urbanističke cjeline i kulturno-povijesnog krajolika Slunja - južni dio zone B2. Zona B2 predstavlja prostor nastao spontanom širenjem grada prema jugu u 18. i 19. st. Prema odredbama "Urbanističkog plana uređenja grada Slunja" u zoni B2 mogući su zahvati održavanja, konzervacije, sanacije i rekonstrukcije. Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana graditeljska obilježja zone (položaj i korpus građevine, oblikovanje i materijale).

Za potrebe izrade ovog Plana Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Karlovcu) izradilo je Konzervatorsku podlogu zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III" u kojoj su dane odrednice za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti. Konzervatorska podloga je sastavni dio ovog Plana.

## Trg dr. Franje Tuđmana 5 (k.č. 631)

### Analiza katastarske čestice

Uglovna parcela nepravilnog pravokutnog tlocrta smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, na sjecištu državne ceste D1 i Trga dr. Franje Tuđmana prema kojem je orijentirana sjevernom užom stranom. Parcela zapadno graniči s k.č. 630 od koje je odijeljena kamenim zidom, a južno s k.č. 632. Uz sjeverni rub parcele izgrađena je stambeno-poslovna prizemnica "L" tlocrta, a uz južni rub, u dvorišnom dijelu, prizemna gospodarska zgrada užim pročeljem orijentirana istočno prema državnoj cesti. Parcela je od državne ceste ograđena kamenim zidom otvorenim kolnim ulazom u dvorište. Početkom 19. st. na mjestu današnje parcele, uz cestu koja je vodila u Vrelo Slunjčice nalazila se neobrađena površina, kako je ucrtano na planu koji pod nazivom "Plan des Wasser Falls zu Szluin" prvi puta prikazuje situaciju naselja s okolicom. Do 1864. g. formirane su dvije parcele koje zajedno oblikom i površinom odgovaraju današnjoj. Na parceli uz današnji Trg Franje Tuđmana sagrađena je manja drvena građevina pravokutnog tlocrta užim pročeljem orijentirana prema cesti. Na parceli uz cestu (danas dvorišni dio k.č. 631) bio je vrt. Prva poznata katastarska tzv. "franciskanska" izmjera iz 1864. g. prikazuje predmetnu parcelu s drvenom građevnom kao izdvojenu česticu u odnosu na dio naselja formiran uz južni ulaz u grad. Današnja državna cesta ucrtana je kao nepravilni zemljani put. U zadnjoj četvrtini 19. st. današnja parcela podijeljena je na pet dijelova, a prilikom formiranja trga i izgradnje ceste za Plitvice neznatno je preoblikovana. Na katastarskom planu iz 1979. g. ucrtana je parcela današnjeg oblika, formirana spajanjem pet čestica prilikom čega je neznatno povećana.

### Smještaj u prostoru

Stambeno-poslovna prizemnica smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, na sjecištu državne ceste i Trga Franje Tuđmana. Od susjedne kuće na Trgu Franje Tuđmana 6 odvojena je prolazom, a od kuće u Plitvičkoj Ulici dvorišnim dijelom parcele. Sjevernim pročeljem orijentirana je prema Trgu Franje Tuđmana, a istočnim prema državnoj cesti.

### Tlocrt - organizacija prostora

Građevina je "L" tlocrta s dva jednako široka i dugačka ulična krila. Prostorije su organizirane u jedan niz i međusobno su prohodne. U poslovni prostor koji se nalazi u desnom dijelu krila orijentiranog prema Trgu Franje Tuđmana, ulazi se direktno s ulice i sa začelja, na spoju krila. Uglovna prostorija, orijentirana na Trg i na državnu cestu u funkciji je sobe, dok se sanitarni dio nalazi u lijevom dijelu uličnog krila. Uz

začelje kuće recentno je dograđen sanitarni čvor poslovnog prostora. Ispod cijele kuće je podrum u koji se ulazi s vanjske, začelne strane. Stropna konstrukcija je drveni grednik s ravnim podgledom. Dvorišna gospodarska zgrada sastavljena je od dva prizemna krila tlocrtno složena u "L". Građena je kamenom i pokrivena dvostrešnim krovijem s utorenim crijepom.

### **Vanjština - analiza pročelja**

Uglovna prizemnica ima dva jednako dugačka pročelja: ulazno sjeverno dugo pet osi i istočno dugo četiri prozorske osi. U pravilnom ritmu nanizane su osi sjevernog pročelja u čijem se središtu nalazi pravokutni ulazni otvor, povišen za nekoliko stuba. Po dva prozorska otvora istočnog pročelja postavljena su bliže i grupirana. Prozorski otvori su pravokutnog oblika, uokvireni okvirom ojačanim na uglovima i podcrtani istaknutom profiliranom prozorskom klupčicom. Kameni sokl plitko je istaknut i samo na istočnom pročelju otvoren s dva podrumaska prozora u trećoj i četvrtoj osi. Zidno platno završava holkerom. Dvostrešno krovije otvoreno je s po dvije krovne kućice na svakom uličnom krilu i pokriveno limom. Krovne kućice u širini jedne prozorske osi pokrivena su dvostrešnim krovijem. Dvorišna gospodarska zgrada užim pročeljem orijentirana je prema državnoj cesti. Pročelje je obrađeno jednostavno, bez arhitektonskih ukrasa, otvoreno tavanskim vratima u zabatnoj zoni. Pokrivena je dvostrešnim krovijem s pokrovom od utorenog crijepa.

### **Namjena objekta**

Izvorna namjena kuće je stambeno - poslovna. Od početka gradnje u kući je bilo smješteno ugostiteljstvo. Danas je izvan funkcije.

### **Vrijeme nastanka**

Građevina je od kamena sagrađena u prvoj četvrtini 20. st. na mjestu starije kuće iz prve polovice 19. st. Starija kuća ucrtana je prvoj katastarskoj izmjeri 1864. g. kao drvena, manja građevina užom stranom orijentirana istočno prema današnjoj državnoj cesti.

### **Valorizacija**

Prizemnica oblikovana na način karakterističan za prigradske sporedne ulice formira ugao urbanistički značajne pozicije u administrativnom i trgovačkom središtu grada. Primjer je semiurbane prizemnice skromnijih dimenzija sa sačuvanim izvornim vanjskim oblikovanjem i tlocrtnom dispozicijom.

### **Povijesne strukture**

Na prostoru katastarske čestice broj 631 utvrđene su povijesne strukture.

## **Trg dr. Franje Tuđmana 6 (k.č. 630)**

### **Analiza katastarske čestice**

Parcela u nizu nepravilnog trapezoidnog tlocrta smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz trg s parkom prema kojem je orijentirana sjevernom širom stranom. Parcela istočno graniči s k.č. 631 od koje je odijeljena kamenim zidom, a zapadno s k.č. 629. Uz sjeverni rub parcele izgrađena je stambeno-poslovna katnica pravokutnog tlocrta, a uz južni i istočni rub, u dvorišnom dijelu, dvije prizemne gospodarske zgrade. Početkom 19. st. na mjestu današnje parcele, uz cestu koja je vodila u Vrelo Slunjičice nalazila se neobrađena površina, kako je ucrtano na planu koji pod nazivom "Plan des Wasser Falls zu Szluin" prvi puta prikazuje situaciju naselja s okolicom. Do 1864. g. predmetna čestica dio je velike nepravilne i neizrađene parcele br. 497 koja je na katastarskoj karti ucrtana kao oranica koja će kasnije, u zadnjoj četvrtini 19. st. postati dio današnjeg trga s parkom. Prva reambulacija prve katastarske karte iz 1864. g. izvršena je krajem 19. st. nakon što je formiran trg s parkom i trasirana te izravnana cesta za Plitvice. Na do tada neizgrađeno područje južno od naselja preseljen je administrativni centar te je zbog novih potreba teren parceliran čime je predmetna čestica dobila današnje gabarite. Na navedenoj karti vodi se pod brojem 497/6. Parcela je nepromijenjena do posljednje katastarske izmjere te je na karti iz 1979. g. ucrtana parcela današnjeg oblika, s građevinom plitkog pravokutnog tlocrta koja je srušena u Domovinskom ratu. Recentna stambeno-poslovna građevina nije ucrtana.

### **Smještaj u prostoru**

Stambeno-poslovna katnica smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz Trg Franje Tuđmana, malo uvučena od uličnog ruba. Od susjedne prizemne uglovnice na Trgu Franje Tuđmana 5 odvojena je prolazom, a od prizemnice na broju 7 ulici prolazom u dvorište. Sjevernim pročeljem orijentirana je prema Trgu Franje Tuđmana.

**Tlocrt - organizacija prostora**

Samostojeća jednokatnica dubokog je pravokutnog tlocrta s odrezanim jugozapadnim uglom i plitkim rizalitom na začelju. U prizemne prostorije u poslovnoj namjeni ulazi se direktno s ulice, kao i pomoćnim ulazom na začelju. Komunikacija s katom odvija se preko dva vanjska stubišta, jednim uz istočno i jednim uz zapadno bočno pročelje. Tlocrtni raspored poslovnog prizemlja te stambenog kata i potkrovlja prilagođen je suvremenim potrebama. Dvije dvorišne zgrade pravokutnog su tlocrta.

**Vanjština - analiza pročelja**

Stambeno-poslovna jednokatnica duga je četiri prozorske osi. Jednostavno oblikovanje glavnog pročelja svedeno je na otvaranje prizemlja ulazima s izlozima poslovnih prostora te kata nizom nepravilno ritmiziranih prozorskih otvora. Četiri izloga zapremaju punu visinu i širinu prizemne etaže. U dva središnja izloga ukorporirana su ulazna vrata. Prozori prve etaže su pravokutnog oblika, uokvireni trakom u boji. Iznad natprozornika proteže se traka u boji koja odjeljuje kat od visokog potkrovnog prostora. Dvostrešno krovništvo pokriveno je utorenim crijepom.

**Namjena objekta**

Namjena kuće je stambeno-poslovna.

**Vrijeme nastanka**

Stambeno-poslovna katnica sagrađena je 2000. g. na mjestu starije kuće iz prve četvrtine 20. st. Starija kuća bila je drvena, pravokutnog tlocrta s rizalitom na začelju, dužom stranom orijentirana sjeverno prema Trgu Franje Tuđmana. Pročelja su bila ožbukana i otvorena prozorskim i ulaznim otvorima bez okvira. Dvostrešno krovništvo bilo je pokriveno utorenim crijepom, a streha produžena na začelju pokrivala je začelni rizalit. Dio kuće bio je u poslovnoj namjeni - ugostiteljstvo, trgovina. Kuća ruralnih karakteristika gradnje i oblikovanja srušena je u Domovinskom ratu. Do gradnje današnje građevine na njenom mjestu bile su drvene barake trgovačke namjene.

**Valorizacija**

Recentna jednokatnica bez estetskih i posebnih građevinskih vrijednosti. Oblikovni elementi pročelja kao što su okviri otvora i razdjelne trake u boji, koji su asocijacija na povijesnu arhitekturu nisu primjereni suvremenoj gradnji. Upotreba vanjskih stubišta ne odgovara građevini koja je smještena u urbanitetu, na glavnom gradskom trgu s javnim, poslovnim i sakralnim sadržajima.

**Trg dr. Franje Tuđmana 7 (k.č. 629)****Analiza katastarske čestice**

Parcela u nizu, nepravilnog tlocrta smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz trg s parkom prema kojem je orijentirana sjevernom stranom. Parcela istočno graniči s k.č. 630, a zapadno s k.č. 628. Parcela nije ograđena. Uz sjeverni rub parcele izgrađena je stambena prizemnica pravokutnog tlocrta, a uz južni u dvorišnom dijelu, prizemna gospodarska zgrada. Početkom 19. st. na mjestu današnje parcele, uz cestu koja je vodila u Vrelo Slunjčice nalazila se velika neobrađena površina, kako je ucrtano na planu koji pod nazivom "Plan des Wasser Falls zu Szluin" prvi puta prikazuje situaciju naselja s njegovom okolicom. Do 1864. g. predmetna čestica dio je velike nepravilne i neizrađene parcele br. 497 koja je na katastarskoj karti ucrtana kao oranica koja će kasnije, u zadnjoj četvrtini 19. st. postati dio današnjeg trga s parkom. Prva reambulacija prve katastarske karte iz 1864. g. izvršena je krajem 19. st. nakon što je formiran trg s parkom i trasirana te izravnana cesta za Plitvice. Na do tada neizgrađeno područje južno od naselja preseljen je administrativni centar te je zbog novih potreba teren parceliran čime je predmetna čestica dobila današnje gabarite. Na navedenoj karti vodi se pod brojem 497/5. Parcela je nepromijenjena do posljednje katastarske izmjere te je na karti iz 1979. godine ucrtana parcela današnjeg oblika, s građevinom plitkog pravokutnog tlocrta koja je srušena u Domovinskom ratu. Recentna stambena građevina nije ucrtana.

**Smještaj u prostoru**

Samostojeća stambena prizemnica smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz Trg Franje Tuđmana, malo uvučena od uličnog ruba. Od susjedne katnice na Trgu Franje Tuđmana 6 odvojena je dvorišnim prolazom, a od katnice na broju 8 ulici užim prolazom. Sjevernim pročeljem orijentirana je prema Trgu Franje Tuđmana. U dvorišnom dijelu čestice, uz njezin južni rub smještena je samostojeća gospodarska zgrada.

**Tlocrt - organizacija prostora**

Samostojeća prizemnica pravokutnog je tlocrta s rizalitom na začelju. Ulazi u kuću smješteni su pročelju i začelju, a unutarnji raspored prizemlja i potkrovlja prilagođen je suvremenim potrebama stanovanja.

Prostor je podijeljen na dvije stambene jedinice. Gospodarska dvorišna zgrada manja je građevina pravokutnog tlocrta građena hrastovim planjkama spojenim njemačkim vezom. Dio zgrade u funkciji je otvornog šajera.

#### **Vanjština - analiza pročelja**

Glavno pročelje kuće dugo šest nejednako raspoređenih osi podijeljeno je na dva dijela. Oblikovanjem je izdvojen uži i niži dio pročelja pete i šeste osi koje zauzimaju ulazni i prozorski otvor, a u krovu tog dijela izvedena je nenatkrivena terasa prostora u potkrovlju riješena kao konzolni istak strehe. Duži dio pročelja jednostavnije je oblikovan otvaranjem pravokutnim prozorskim otvorima, dok se krovna streha proteže u kontinuitetu.

#### **Namjena objekta**

Namjena kuće je stambena.

#### **Vrijeme nastanka**

Stambena prizemnica sagrađena je 1998. g. na mjestu starije kuće iz prve četvrtine 20. st. Starija stambena kuća bila je drvena, pravokutnog tlocrta, dužom stranom orijentirana sjeverno prema parku. Pročelja su bila ožbukana i otvorena središnjim ulaznim otvorom te s po dva prozorska sa svake strane. Dvostrešno krovništvo bilo je pokriveno šindrom i otvoreno krovnim kućicama, a streha produžena na začelju. Kuća ruralnih karakteristika gradnje i oblikovanja srušena je u Domovinskom ratu. Do gradnje današnje građevine na njenom mjestu bile je jedna od nekoliko drvenih baraka trgovačke namjene. Od stare ruralne okućnice sačuvana je gospodarska zgrada smještena u dvorišnom dijelu.

#### **Valorizacija**

Kuća predstavlja tip serijske prizemnice kakve su građene u poslijeratnoj obnovi krajem devedesetih godina dvadesetog stoljeća. Građena je i oblikovana bez individualnog pristupa zadovoljavajući određene tehničke i kvantitativne standarde zbog čega nije uklopljena u ambijent glavnog gradskog trga s poslovnim, javnim i sakralnim sadržajima. Drvena gospodarska građevina u unutrašnjosti parcele kvalitetan je primjer drvenog povijesnog pomoćnog objekta i jedan je od rijetkih ostataka povijesnih struktura u ovom dijelu grada.

#### **Povijesne strukture**

VRSTA	- Drvena gospodarska građevine
KATEGORIJA	- Povijesna struktura
STANJE	- Dobro održavano

Gospodarska dvorišna zgrada manja je građevina pravokutnog tlocrta građena hrastovim planjkama spojenim njemačkim vezom dok je dio zgrade u funkciji otvornog šajera, a predstavlja jedan od rijetkih ostataka povijesnih struktura u ovom dijelu grada.

### **Trg dr. Franje Tuđmana 8 (k.č. 628)**

#### **Analiza katastarske čestice**

Parcela u nizu, pravokutnog tlocrta smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz trg s parkom prema kojem je orijentirana sjevernom stranom. Parcela istočno graniči s k.č. 629, a zapadno s k.č. 627. Parcela nije ograđena. Parcela je većim dijelom izgrađena jednokatnicom pravokutnog tlocrta. Manji neizgrađeni dio uz zapadni rub u funkciji je prilaza začelju kuće. Početkom 19. st. na mjestu današnje parcele, uz cestu koja je vodila u Vrelo Slunjičice nalazila se velika neobrađena površina, kako je ucrtano na planu koji pod nazivom "Plan des Wasser Falls zu Szluin" prvi puta prikazuje situaciju naselja s njegovom okolicom. Do 1864. g. predmetna čestica dio je velike nepravilne i neizrađene parcele br. 497 koja je na katastarskoj karti ucrtana kao oranica koja će kasnije, u zadnjoj četvrtini 19. st. postati dio današnjeg trga s parkom. Prva reambulacija prve katastarske karte iz 1864. g. izvršena je krajem 19. st. nakon što je formiran trg s parkom i trasirana te izravnana cesta za Plitvice. Na do tada neizgrađeno područje južno od naselja preseljen je administrativni centar te je zbog novih potreba teren parceliran prilikom čega je formirana predmetna čestica nepravilnog tlocrta. Na navedenoj karti ucrtana je pod brojem 497/4. Današnji pravokutni oblik parcela je dobila vjerojatno u vrijeme gradnje stambene jednokatnice i takva je ucrtana na katastarskoj karti iz 1979. g.

#### **Smještaj u prostoru**

Samostojeća stambena jednokatnica smještena je jugozapadno od najstarijeg Trga Zrinskih i Frankopana i starog grada, uz Trg Franje Tuđmana, uvučena od uličnog ruba. Od susjedne prizemnice na Trgu Franje Tuđmana 7 odvojena je dvorišnim prolazom, a od jednokatnice na broju 9 uži prolazom. Sjevernim pročeljem orijentirana je prema Trgu Franje Tuđmana.

**Tlocrt- organizacija prostora**

Samostojeća stambena jednokatnica pravokutnog je tlocrta. Po dva stana na svakoj etaži organizirani su lijevo i desno od središnjeg hodnika. Sobe su orijentirane prema ulici, a pomoćne prostorije prema dvorištu s izlazima na balkon svake stambene jedinice. U podrum se ulazi sa začelja, a obzirom na smještaj zgrade na padini terena građevina je sa dvorišne strane troetažne visine. Dio podruma adaptiran je za stambene potrebe.

**Vanjština - analiza pročelja**

Zgrada ima jednostavno oblikovano glavno ulično pročelje raščlanjeno središnjim ulaznim otvorom s uvučenim vratnicama te u pravilnom rasteru raspoređena četiri velika, horizontalno postavljena prozorska otvora. Podrum je otvoren s dvije podrumске ozrake u prozorskim osima i u formi niskog sokla obrađen kamenom. Četverostrešno krovništvo pokriveno je valovitim salonitom.

**Namjena objekta**

Namjena kuće je stambena.

**Vrijeme nastanka**

Stambena jednokatnica sagrađen je od kamena i opeke 1950. g.

**Valorizacija**

Zgrada se jednostavnim oblikovanjem uobičajenim za arhitekturu ranih pedesetih godina dvadesetog stoljeća te volumenom i visinom krovništva uklapa u ambijent trga kojeg formiraju uglavnom jednokatnice javnih i poslovnih sadržaja različitih stilova i vremena gradnje.

**Povijesne strukture**

Na prostoru katastarske čestice broj 628 nisu utvrđene povijesne strukture.

**Ulica Petra Svačića 3**

Stambena prizemnica se nalazi izvan zaštićene zone kulturno-povijesne cjeline grada Slunja, ali obzirom na njezin značaj kao kulturnog dobra od lokalnog značenja obuhvaćena je ovim Planom. Prizemnica je samostojeća građevina izduženog pravokutnog tlocrta, pod dvostrešnim krovništem pokrivenim utorenim crijepom. Građena je hrastovim planjkama spojenim hrvatskim vezom, podrum je građen kamenom. Unutarnja organizacija je troprostorna s otvorenim grednikom. Pod dijelom kuće je podrum u koji se ulazi sa začelnog ganjčeca. Glavni ulaz nalazi se na glavnom uličnom pročelju koje je raščlanjeno s četiri pravokutna prozorska otvora. U dvorišnom dijelu parcele smješteni su gospodarski drveni objekti. Građevina nije ucrtana ni na jednoj od poznatih povijesnih katastarskih izmjera te je obzirom na oblikovanje otvora moguće građena nakon Drugog svjetskog rata.

**Ulica 14. Domobranske Pukovnije 1**

Stambeno-poslovna prizemnica se nalazi izvan zaštićene zone kulturno-povijesne cjeline grada Slunja, ali obzirom na njezin značaj kao kulturnog dobra od lokalnog značenja obuhvaćena je ovim Planom. Prizemnica je samostojeća građevina s dva krila složena u "L" tlocrt. Duže krilo orijentirano prema Ulici 14. Domobranske Pukovnije, kraće krilo prema spoju ulica i gospodarska zgrada orijentirana prema Svačićevoj Ulici s ogradnim zidom zatvaraju dvorište. Gospodarska zgrada prizemne je visine, a kao i stambeno-poslovni dio građena je kamenom. Krovništvo je dvostrešno, pokriveno utorenim crijepom. Ispod dijela kuće je podrum u kojem je sačuvan izvorni otvoreni drveni grednik. Adaptacijom kuće osamdesetih godina 20. st. izmijenjen je izvorni unutarnji raspored te stropna konstrukcija. Pročelja s rubovima obrađenim naslikanom rubnom rustikom, otvorena su ulaznim i prozorskim otvorima pravokutnog oblika, s okvirima naglašenim bojom. Kuća s gospodarskim objektom nije ucrtana ni na jednoj od poznatih povijesnih katastarskih izmjera, no obzirom na njezinu tlocrtnu dispoziciju koja je prilagođena položajem dviju ulica, sagrađena je nakon probijanja današnje Ulice 14. Domobranske Pukovnije krajem 19. st. Prema iskazu vlasnice stara je oko 100 godina.

**1.1.1.4. Javne zelene površine**

U zapadnom dijelu Plana smještena je jedna javna zelena površina - dječje igralište (Z1) veličine oko 968 m<sup>2</sup>. To je travnata zelena površina s postojećim drvećem, bez zatvorenih sadržaja i s ugrađenom opremom.

## 1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

### 1.1.2.1. Prometna infrastruktura

#### Cestovni promet

Tri prometnice i trg tangiraju prostor i formiraju granice obuhvata Plana: Ulica 14. Domobranske Pukovnije i južna strana Trga dr. Franje Tuđmana - sjevernu granicu, Plitvička Ulica (državna cesta - D1) - istočnu granicu i Ulica Jure Belkovića - južnu granicu. UPU-om je definiran njihov budući status (profil i dr.) nakon izmještanja državne ceste i gradnje zaobilaznice Slunja. Unutar obuhvata Plana postoji jedna prometnica nižeg ranga - Ulica Petra Svačića. Kolnici prometnica su najvećim dijelom asfaltirani. Većina građevina iz obuhvata Plana direktno je priključena (kolno i pješački) na postojeće prometnice.

Za područje obuhvata Plana najvažniji cestovni pravci su glavne gradske ulice - Plitvička Ulica i Ulica 14. Domobranske Pukovnije. Intenzivan promet glavnim gradskim ulicama ometa funkcioniranje prostora u obuhvatu Plana. To je posebno dobro vidljivo u vrijeme turističke sezone kada se promet dodatno intenzivira. Tek se gradnjom zaobilaznice može očekivati normaliziranje stanja.

Prioritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izmještanje državne ceste (D1) i gradnja zaobilaznice. Na taj način se otvaraju mogućnosti kvalitetnijeg povezivanja dijelova povijesne jezgre u kompaktnu cjelinu koja predstavlja centar grada. To znači da prostor u obuhvatu Plana treba promatrati kao najuži dio područja centra grada.

#### Plitvička Ulica

Okosnicu prometne mreže Slunja čine Zagrebačka Ulica i Plitvička Ulica, prema podacima o brojanju prometa 1997. g., prosječni godišnji dnevni promet (PGDP) je bio oko 9.400 vozila, a ljetni (PLGP) oko 17.000 vozila. Očekujući godišnji rast prometa prosječnom stopom od 7%, na cesti bi do 2010. g. moglo ljeti biti i do 30.000 vozila (PLGP). Takav promet može primiti samo prometnica s četiri prometna traka. Izgradnjom obilaznice smanjiti će se promet za 65%, te bi PLGP bio oko 6.400 vozila. Time bi se povećala sigurnost i udobnost vožnje u glavnoj gradskoj ulici.

Trasa ulice ima pravilan oblik, nastao korekcijom povijesne trase. Položena je uglavnom u smjeru sjever - jug. Unutar postojećeg profila od oko 12,0 m, smještene su dvije kolničke trake (svaka širine oko 3,75 m) i pješačke staze s obje strane kolnika (svaka širine oko 2,25 m).

Na ulicu su direktno priključene građevne čestice (cijelom dužinom je spušten rubnjak pločnika) i parkirališta građevina na kućnom broju 6, 8 i 12 (oko 26 PM).

#### Ulica 14. Domobranske Pukovnije i južna strana Trga dr. Franje Tuđmana

U prometnoj mreži ima značaj glavne gradske ulice i tangira prostor Plana sa sjeverne strane.

Trasa ulice ima pravilan oblik. Položena je u smjeru istok - zapad, spaja Plitvičku Ulicu i Ulicu 14. Domobranske Pukovnije. Unutar postojećeg profila od oko 13,0 m, smještene su dvije kolničke trake (svaka širine oko 3,0 m) i pješačke staze s obje strane kolnika (svaka širine 1,0 - 3,0 m).

Na ulicu su priključene građevine orijentirane na nju, parkiralište ispred Pučkog otvorenog učilišta i građevina na Trgu dr. Franje Tuđmana (oko 25 PM).

#### Ulica Jure Belkovića

U prometnoj mreži ima značaj stambene ulice i tangira prostor Plana s južne strane.

Ulica ima potpuno nepravilan oblik, "slijepa" je i dužine je oko 130 m. Položena je u smjeru zapad - istok. Spaja se na Plitvičku Ulicu. Širine je 4,5 - 9,0 m. Kolnik nije asfaltiran. U izradi je projektna dokumentacija za uređenje cijele ulice do križanja s također projektiranim produžetkom Ulice Kralja Zvonimira.

Na ulicu je priključeno nekoliko stambenih građevina s obje strane.

#### Ulica Petra Svačića

Trasa ulice je povijesna, a vodila je od centra grada (gradsko poglavarstvo - park) prema jugozapadu, dužine oko 220 m. Položena je u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Širine je 3,0 - 6,0 m. Kolnik je asfaltiran u različitim širinama. Na jednom dijelu uređeno je parkiralište za 21 PM.

**Opskrba i izvanredni promet**

Opskrbni i izvanredni promet su poseban vid prometa. Režimi u kojima se odvija ova vrsta prometa ne podliježu zakonitostima uobičajenog prometa već ima svoj određeni režim. Opskrba i odvoz otpada, posebnom su gradskom odlukom određeni u vremenu od 7-10 sati. Urgentni promet van je svih ograničenja. Sve uređene prometne površine u području obuhvata Plana takve su konstrukcije da podnose sve vrste različitih prijevoznih sredstava (kamioni do 5 t nosivosti).

**Javni gradski promet**

U gradu ne postoji organizirani javni prijevoz.

**Promet u mirovanju**

U obuhvatu Plana odvijaju se sve vrste prometa, a promet u mirovanju zbog ograničenja i apsolutno nedovoljnih kapaciteta iskazuje se kao gorući problem. To se osobito pokazuje u pojedinim dijelovima dana. Višestambene građevine u Ulici Kralja Zvonimira imaju cijeli niz (oko 17) garažnih građevina na mjestu planirane trase produžetka iste ulice. Višestambena građevina u Ulici 14. Domobranske Pukovnije ima u podrumskoj etaži 6 garaža. Višestambene građevine u Plitvičkoj Ulici također imaju nekoliko garažnih mjesta u građevinama i oko 26 parkirališnih mjesta s direktnim pristupom s Plitvičke Ulice. Stambene (obiteljske) građevine imaju u dvorišnom dijelu izvedene garaže u zasebnim građevinama. Postojeće parkiralište u Ulici Petra Svačića je javno parkiralište s 21 parkirališnim mjestom. Ispred zgrade Komunalnog poduzeća je neuređeno parkiralište s oko 8 mjesta. Parkiralište na Trgu dr. Franje Tuđmana ima oko 29 parkirališnih mjesta.

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

**Pješački promet**

Pješački promet se odvija pješačkim stazama (pločnicima) u sklopu ulica: Ulica 14. Domobranske Pukovnije, Trg dr. Franje Tuđmana i Plitvička Ulica. Ulice imaju pločnike s jedne ili obje strane kolnika. Širine pločnika variraju. Površine za pješake nisu posebno obrađene.

Jedan od zadataka ovog Plana je kvalitetnije rješenje pješačkih tokova u unutarnjem prostoru obuhvata Plana; kao i u sklopu ulica, gdje se te površine preklapaju s parkiralištima.

**Biciklistički promet**

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

**1.1.2.2. Komunalna infrastruktura****Opremljenost mrežom vodoopskrbe i odvodnje**

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

**Vodoopskrba**

Prvi vodoopskrbni sustav u Slunju je izgrađen još krajem prošlog stoljeća. Voda se zahvaćala na Slunjčici, crpila i tlačila cjevovodom do rezervoara smještenog pored škole i razvodila mrežom cjevovoda. Novi sustav je projektiran i izgrađen od 1960. do 1970. godine, jer postojeći više nije zadovoljavao sve veće potrebe.

Vodovodna mreža je izgrađena od cijevi raznih materijala i profila, te zahvaća pretežno sve glavne gradske ulice i građevine. Magistralni vodovod (lijevano željezo Ø 250) prolazi trasom državne ceste D1, a ostalim ulica prolaze opskrbeni cjevovodi (PHD Ø 100-110). Sve postojeće građevine su priključene na vodovodnu mrežu. Postojeća mreža osigurava dovoljne količine i tlak pitke sanitarne vode. Ujedno omogućava protupožarnu zaštitu u slučaju izbijanja požara.

Svi postojeće vodoopskrbne građevine i cjevovode treba ovim Planom zadržati i omogućiti njihovu rekonstrukciju.

**Odvodnja otpadnih voda**

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda pokriva središnji dio naselja, gdje je u funkciji mješoviti sustav odvodnje. Izvedeni sustav je ukupne dužine oko 7,0 km. Sustav je malog kapaciteta i zastario. Glavni kolektor, Ø 50 cm se nalazi u trasi državne ceste (D1), te neposredno prije mosta na Slunjčici mijenja smjer prema zapadu, te dolazi do postojećeg ispusta u rijeku Koranu, bez pročišćavanja. Dimenzije glavnog kolektora su Ø 40 cm i Ø 50 cm. Niveleta kanala je relativno plitka u odnosu na prometnice. Zbog malih padova na nekim dionicama kanali imaju i malu propusnu moć. Usvojen je mješoviti način odvodnje u središnjem dijelu grada, a na perifernim dijelovima predviđa se samo fekalna kanalizacija.

Sjeveroistočni dio Plana pripada slivu "B", a jugozapadni dio slivu "A". Sustav odvodnje otpadnih voda postoji u Ulici 14. Domobranske Pukovnije, Trgu dr. Franje Tuđmana Petra Svačića i Plitvičkoj Ulici (Ø 30 - Ø 40). Novi kolektor A1 izveden je kroz Ulicu Jure Belkovića (Ø 40 cm - Ø 80cm) i dalje na zapad uz rub postojećih građevina, gdje se spaja na postojeću, već izvedenu dionicu kolektora (Ø 80cm). Time se rasterećuje nizvodni dio kolektora B1 (Ø 50cm) u Plitvičkoj Ulici (središnji dio grada), te odvojak kolektora uz Rastoke prema retenciji RB 6 gdje će se provoditi rasterećenje viška oborinskih voda za kišnog vremena.

**Elektroopskrba**

Grad Slunj napaja se električnom energijom iz transformatorske stanice 35(110)/10(20) kV Slunj. Instalirana snaga je 2x2,5 MVA. Trafostanica je smještena na zapadnom rubu grada. Priključena je na elektroenergetsku mrežu Hrvatske elektroprivrede.

U području obuhvata Plana postoji trafostanica 10(20)/0,4 kV - TS "14. Domobranske Pukovnije". Niskonaponska mreža dijelom je izvedena kao kabela (građevine u Ulici 14. Domobranske Pukovnije i Ulici Kralja Zvonimira), a ostalo je zračna mreža. Potrebno je predvidjeti ukidanje zračne mreže i njenu zamjenu kablskom mrežom. Javna rasvjeta dijelom je izvedena kao kabela.

**Pošta i telekomunikacije**

U gradu Slunju je Udaljeni pretplatnički stupanj (UPS) Slunj koji ima nivo lokalnog TK objekta, te je spojen optičkim kabelom na komutaciju AXE Duga Resa, čija trasa tangira područje obuhvata Plana. UPS Slunj pokriva područje grada Slunja i većine okolnih naselja.

Mjesna telefonska mreža izvedena je kao podzemna i zračna. Podzemna TK mreža (DTK) položena je u Plitvičkoj Ulici, Trgu dr. Franje Tuđmana i Ulici 14. Domobranske Pukovnije, a na nju su iz TK zdenaca priključene višestambene građevine i Pučko otvoreno učilište. Ostale građevine su priključene preko zračne mreže. Postojeće TK instalacije u potpunosti zadovoljavaju sadašnje potrebe. U budućnosti ove instalacije trebat će rekonstruirati u skladu s tehnološkim napretkom u telekomunikacijama. Novi kapaciteti treba ukomponirati uz ostalu infrastrukturu.

Područje je pokriveno sistemom mobilnih telekomunikacija.

Mreža kabela televizije ne postoji unutar obuhvata Plana.

**1.1.3. Obveze iz planova šireg područja****Urbanistički plan uređenja grada Slunja ("Glasnik Karlovačke županije" br. 20/01)**

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

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

Grad Slunj se nalazi na vrlo značajnom prometnom položaju, odakle proizlazi i njegova funkcija u prostoru. Izražen je tranzitno prometni karakter grada. Državna cesta D1 (Zagreb - Karlovac - Slunj -



Plitvička jezera - Jadran) prolazi kroz naselje i predstavlja glavnu prometnicu. Prometna povezanost Republike Hrvatske s istočnim dijelom BiH odvija se cestom Slunj - Cetingrad - Velika Kladuša.

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

Turizam u Slunju imao je karakter tranzitnog s kratkim zadržavanjem gosta, odmorom i noćenjem. Danas, uz obnovljeni hotel "Park" djeluje čitav niz različitih manjih ugostiteljskih sadržaja smještenih u centralnoj zoni grada. Atraktivnost prirodnog ambijenta treba povećati obnovom graditeljske baštine (gradina, trg i sl.). Za razne poslovne (uslužne, trgovačke idr.) sadržaje treba osigurati prostor.

UPU-om su definirane obaveze i smjernice za planiranje izgradnje u zoni obuhvata ovog Plana. Ovo područje je definirano (grafički prikaz br. 1. "Organizacija prostora i namjena površina") kao zona stambene namjene (S1 i S2), mješovite namjene (M2), s pojedinačnim javnim i društvenim sadržajima.

Na grafičkom prikazu br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora" dio prostora obuhvata Plana je definiran kao B zone zaštite, jedna civilna građevina (CG 12) i jedna tradicijska građevina (TG 10).

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

- održavanje i manji zahvati sanacije građevina - dovršeni dio naselja;
- sanacija građevina (rekonstrukcija);
- rekonstrukcija - promjena korištenja radi poboljšanja funkcionalnosti dijela naselja;
- nova gradnja.

Prvi oblik korištenja obuhvaća izgrađene građevine za koje se predviđaju manji zahvati sanacije građevina. Drugi oblik korištenja se odnosi na sve ostale izgrađene građevine za koje je potrebna i veća sanacija ili rekonstrukcija. Treći oblik se odnosi na izgrađene površine za koje se predviđa promjena korištenja. Četvrti način korištenja se odnosi na neizgrađeni prostor predviđen za izgradnju.

U dovršenom dijelu naselja predviđeno je održavanje i manji zahvati sanacije građevina, kao i izgradnja novih građevina ako za to postoje uvjeti. U granicama i područjima spomenika kulturne i prirodne baštine predviđeni su zahvati prema posebno definiranim uvjetima (Konzervatorskom podlogom), ovisno o spomeničkoj kategoriji.

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

Koncepcija razvoja i uređenja naselja determinirana je načelom da se postojeće izgrađene strukture na neki način dopune potrebnim sadržajima za predviđeni rast stanovništva, uz maksimalno uvažavanje prirodnog i kulturnog nasljeđa sa što većim stupnjem zaštite istog. To znači da zaštita postaje središnje mjesto planiranja, odnosno temeljno mjesto ukupne razvojne strategije kao turističkog produkta. Izmještanje državne ceste (D1) izvan obuhvata ovog Plana i centra grada stvara pretpostavke za novi razvojni proces.

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

**Stambena namjena (S)** je planirana u obuhvatu ovog Plana u dva oblika (obiteljska i višestambena izgradnja). Radi se o zonama s postojećim građevinama koje zadržavaju istu namjenu. Na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi stambene, poslovne, stambeno-poslovne, te uz njih pomoćne građevine koje čine funkcionalnu cjelinu. Za obavljanje poslovnih djelatnosti mogu se koristiti i prostori i građevine koji ranije nisu bili namijenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog i pomoćnog prostora, koji ne ometaju stanovanje (obrtni, osobne usluge, uredi, trgovine, manji ugostiteljsko turistički sadržaji). Građevine tipa pansiona, prenoćišta i slično ne mogu biti veće od 400 m<sup>2</sup> BRP.

U zoni obiteljske izgradnje najveća dozvoljena visina građevina je Po+P+1+Pk. U zoni višestambene izgradnje najveća dozvoljena visina građevina je Po+P+2+Pk, a veća visina moguća je samo ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje.

Izgradnja stambenih građevina ili prostora u sklopu poslovnih građevina, moguća je u zonama definiranim kao mješovite (M). Stambene građevine u mješovitim zonama trebale bi u pravilu u prizemlju imati samo poslovne i javne sadržaje. Visina građevina u mješovitim zonama je ista kao bližeg okruženja, pošto se radi o pretežito izgrađenim zonama, a veća visina moguća je samo ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao moguća.

Izgrađenost građevne čestice može biti 30, 40 ili 50% ovisno o načinu izgradnje, odnosno i drugačija ako je Konzervatorskom podlogom utvrđena kao moguća.

Minimalna površina građevne čestice je 100 m<sup>2</sup> za postojeće čestice i gradnju u nizu (skupni način).

Pod građevinama **javne i društvene namjene**, koje se mogu graditi u zoni mješovite namjene na području obuhvata ovog Detaljnog plana, podrazumijevaju se sljedeće građevine:

- upravne (D1),
- socijalna (D2),
- zdravstvene (D3),
- kultura (D7),
- vjerska (D8).

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se graditi i prostori za sadržaje što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama. Javne i društvene namjene zadržavaju se na istim prostorima uz potrebne dopune i proširenja, kao i moguću interpolaciju pojedinačnih sadržaja u zone definirane kao mješovite. Smještene su u samom centru naselja. Pored postojećih sadržaja predviđen je razvoj ostalih sadržaja, potrebnih stanovništvu grada i šire regije, turistima i tranzitnim putnicima i dr.

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

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

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

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

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

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

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

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

U gospodarske namjene uključene su i **poslovne namjene** (K).

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

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

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

Ugostiteljsko turistička namjena može se smjestiti u posebnim zonama ili u mješovitim zonama. Vrlo važnu osnovu gospodarstva grada, pored upravnih funkcija i industrije čini turizam. Pojedini dijelovi naselja (Rastoke, povijesna jezgra i izdvojene građevine, prirodni okoliš) okosnica su turističke ponude. Pored postojećeg hotela "Park" sve je veći broj manjih ugostiteljskih sadržaja.

**Javna zelena površina** (park) je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenim vegetacijom i sadržajima u urbanim sredinama, namijenjen šetnji i odmoru građana. Planom je predviđeno uređenje novih parkova naročito u zonama mješovite namjene, stambene i sportsko rekreacijske.

### Prometna mreža

Okosnicu prometne mreže Slunja čini Plitvička Ulica (državna cesta D1) i Ulica 14. Domobranske Pukovnije (županijska cesta Ž 3256), koje obuhvat Plana omeđuju sa sjeverne i istočne strane.

Utvrđene su četiri kategorije ulica prema važnosti i namjeni istih. Shodno tome izrađena su četiri profila ulica koji se razlikuju po širini kolnika i pješačkih staza: A. Glavne ulice, B. Sekundarne (sabrne) ulice, C. Stambene ulice i D. Pristupne ulice.

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

U kategoriju A (glavne ulice) svrstane su sljedeće ulice:

1. Državna cesta D1 (oznaka A): Zagreb - Karlovac - Knin - Split (Ulica braće Radić -Trg dr. Franje Tuđmana - Plitvička Ulica)
2. Županijska cesta Ž 3256 (oznaka B): D23 - Gornje Primišlje - Slunj (Ulica 14. Domobranske Pukovnije i Ogulinska Ulica)

U kategoriju B (Sekundarne (sabrne) ulice) svrstane su ulice:

1. Ulica a-a: Sabirna ulica D1(a1)-a2-a3-a4-a5-a6-a7-a8-a9(D1) - Plitvička Ulica - Ulica Augusta Šenoa - Ulica kralja Zvonimira - Školska Ulica - Zagrebačka Ulica

U kategoriju C (stambene ulice) spadaju ulice:

10. Ulica I-I: Stambena ulica-državna cesta D1(I1)-I2(a3)-I3(b4) - lokalna cesta L 34151(I4)

### Promet u mirovanju

U Slunju je dosta izražen problem nedostatka parkirališnog i garažnog prostora. Treba predvidjeti određene površine za javna parkirališta koja će biti obrađena u detaljnim planovima. Predlažemo norme za uređivanje parkirališta, javnih garaža, te mjesta u garažama, ovisno o vrstama i namjeni građevina za koje se grade.

U nedostatku javnih parkirališnih prostora Planom je predviđeno da se potreba za parkiranje za funkcioniranje pojedinog sadržaja, rješava na istoj građevnoj čestici. Predložene su norme za utvrđivanje potrebnog broja parkirališta, garažnih mjesta ovisno o namjeni građevine za koju se grade i ako za istu, nije nekim važećim pravilnikom drugačije određeno.

Na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine potrebno je osigurati prema vrsti sadržaja:

- za stanovanje 8-14 PGM ili 1stan/1 PGM
- za trgovine i ugostiteljstvo 20-40 PGM ili na 4-12 sjedećih mjesta/1 PM

- za prostore za rad 10-20 PGM ili zadovoljavanje normativa prema zaposlenima ili posjetiocima
- za hotele, pansionere ili motele na 1-3 osobe/1 PGM
- za sportske dvorane i igrališta na 20 sjedala/1 PGM, te uz to na 500 sjedala 1 autobusno parkiralište
- za škole i dječje ustanove na 1 učionicu/1 PGM
- za vjerske građevine na 5-20 sjedala-posjetilaca/1 PGM
- za manje individualne građevine 1 stan/1 PGM u pravilu na čestici građevine.

Kao osnovu za proračun budućih potreba za parkirnim mjestima uzeli smo stupanj motorizacije 1:3,3 (1 putnički automobil na 3,3 stanovnika). U prethodnom iskazu prikazan je potreban broj parkirnih i garažnih mjesta prema namjeni građevina.

#### **Pješačke površine**

Uz kolne prometnice predviđa se uređenje pješačkih staza za kretanje pješaka u širini min. 1,5 m, barem jednostrano. Posebne pješačke staze trebaju povezivati različite dislocirane sadržaje, naročito rekreacijske uz rijeku. Pored postojećih trgova moguće je uređenje i novih, naročito unutar zona definiranih za višestambenu i mješovitu, poslovno-stambenu namjenu.

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

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

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

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

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Slobodno, neizgrađeno zemljište obrađuje se kao poljoprivredno. Zemljište je u privatnom vlasništvu većeg broja pojedinaca. Poljoprivredne čestice su nepravilnog oblika. Takav oblik nije pogodan za izgradnju pa je nužna preparcelacija. Da bi se osigurao pristup sa svake građevne čestice na javnu prometnu površinu moraju se formirati novi prometni koridori. Postojeće prometnice sada završavaju na rubovima postojeće izgradnje.

Promjena društvenog i ekonomskog sustava stvorila je kod vlasnika predodžbu o potpunoj slobodi i pravu raspolaganja građevinskim zemljištem. Parcijalni interesi pojedinih vlasnika zemljišta postaju primaran faktor utjecaja i dominiraju nad javnim interesima.

Teren je izrazito deniveliran, u padu je prema jugozapadu. Bitno će utjecati na smještaj građevina, niveletu prometnica i iskoristivost čestica.

Prometni intenzitet na državnoj cesti D1 u stalnom je porastu. Izraziti je ograničavajući faktor u funkcioniranju centra grada. Izgradnja zaobilaznice vremenski nije precizirana. Prostorna rješenja planirana su za period kad obilaznica bude funkcionirala.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Koncepcija rješenja ovog prostora proizašla je iz Urbanističkog plana uređenja. Utvrđeno je da je ovo prostor centra grada u kojem su pojedinačni javni, društveni i poslovni sadržaji, sa izrazitom koncentracijom višestambenih građevina. Povijesna jezgrou Slunja formiranu oko središnjeg trga, širenjem zahvatila je i dio južno od parka.

Područje "Centra III" obuhvaća prostor koji se razvijao i nastajao krajem 18. st. i tijekom 19. st. To je značajan prostor u prostoru grada ne samo u povijesnom, nego i položajnom smislu. Suvremeni zahvati u prostoru na žalost nisu uvažavali povijesno naslijeđe, te su drastičnim zahvatima narušili njegovu cjelovitost.

U prometnom smislu Plan je ponudio koncepciju povezivanja unutarnjeg neizgrađenog dijela sa postojećom prometnom mrežom ili planiranom UPU-om po principu "slijepih" ulica. Postojeći spoj Ulice Petra Svačića se neznatno rekonstruirao u cilju što boljeg povezivanja s ostalom gradskom mrežom, a jugozapadni dio iste ulice postaje pješačka kad se izvedu planirane ulice: Kralja Zvonimira i Jure Belkovića. Cijeli prostor obuhvata Plana, priključen je na glavnu gradsku ulicu D1 (Plitvička Ulica, Trg dr. Franje Tuđmana, Ulica braće Radić) u nekoliko točaka (svaka građevna čestica ima direktan priključak). Upravo zbog rasterećenja glavne gradske ulice D1 bitno je da se izvedu ulazi i parkirališta s unutarnje strane bloka. Gotovo paralelno s Ulicom Jure Belkovića, i priključkom na istu planirana je nova pristupna prometnica kojom je osiguran priključak svih novih sadržaja kao i poboljšanje za postojeće građevine. S Trga dr. Franje Tuđmana također je planiran kolni pristup u unutarnji dio bloka s istočne strane zgrade Pučkog otvorenog učilišta.

Bitan element za funkcioniranje ovog prostora predstavljaju pješačke prometne površine. Mala pješačka površina ispred ulaza u Pučko otvoreno učilište ovim Planom je afirmirana je tako da se produži prema jugu i poveže s manjim trgom ispred novoplaniranog sadržaja javne i društvene namjene - kultura (gradska knjižnica, galerija i sl.). Pješački promet je uređen na dva načina. Prvi način je da su u profilu kolne prometnice izdvojeni su pješački hodnici. Drugi način je da se formiraju potpuno odvojene pješačke ulice. Na taj kombinirani način kvalitetno se povezuje sjeverni prostor grada (škola, gradsko poglavarstvo i drugi javni sadržaji), s južnim prostorom (stambene zone). Da bi se pješački ovaj dio grada (centar) što kvalitetnije povezao s ostalim dijelovima grada planirano je da se na nekoliko mjesta osiguraju spojevi na pločnik u glavnim gradskim ulicama.

Uz nove prometnice (sistemom "češlja") planirana su nova javna parkirališta (ukupno oko 136 mjesta). Uz obavezu rješavanje parkiranja za svaku građevinu unutar građevne čestice, nova javna parkirališta bi trebala zadovoljiti potrebe centra grada za smještajem vozila u mirovanju.

Nova gradnja locirana je uz nove ulice. Planirana je u nekoliko soliternih građevina. U ostalim dijelovima novom gradnjom - interpoliranjem upotpunjavaju se zatečene praznine. Naslijeđena povijesna gradnja se u potpunosti zadržava, odnosno zamjenjuje novom u slučajevima kad se ocjeni da rekonstrukcija nije prihvatljiva, u skladu s uvjetima iz konzervatorske podloge. Visine novih građevina su pretežito Po+P+1.

Namjena novih građevina je od pojedinačnih stambenih, stambeno-poslovnih, poslovnih, trgovačkih do javnih i društvenih. Također se i u postojećim građevinama mogu smještati slični sadržaji ovisno o prostornim mogućnostima istih. Stambena namjena je poželjna kako bi ovaj prostor "živio" i izvan radnog vremena. Učešće stanovanja u ukupnoj površini bilo bi manje od ostalih poslovnih i javnih površina. Zatečeno stanje pokazuje da stanovanje ima veće.

Javne zelene površine koncipirane su samo kao zelenilo između postojeće poslovne namjene (Komunalno poduzeće) i novoplaniranog trgovačkog sadržaja, te kao dječje igralište u Ulici Petra Svačića. Zelenilo oko građevina treba uređivati u funkciji istih. Građevine javne namjene imati će i zelene površine javne namjene. Posebno će biti naglašeno uređenje okoliša građevina u privatnom vlasništvu namijenjenih stanovanju. Budući da teren "pada" prema jugozapadnom dijelu, struktura izgradnje i neizgrađenih površina stepenasto se "nižu" po prirodnim slojnicama. Ograničenim visinama građevina ne zatvaraju se vizure. Postojeće drveće na području dječjeg igrališta je u dobrom stanju i treba ga sačuvati. Unutar Planom predviđenih pješačkih površina moguća je sadnja pojedinačnih, grupa stabala, drvoreda ili drugih oblika ozelenjavanja.

DPU "Centar III" realizirati će se u skladu s ekonomskim mogućnostima Grada i vlasnika zemljišta. Planom su omogućene etape realizacije po funkcionalnim cjelinama.

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

- postojeća kvalitetna izgradnja u cijelosti se zadržava, osim znatno oštećenih i devastiranih građevina, te pomoćnih građevina;
- postojeće dotrajale građevine mogu se zamijeniti novima, u Planom predviđenim gabaritima i prema smjernicama iz Konzervatorske podloge;
- u postojećim građevinama prostori krovšta mogu se urediti za korištenje;
- postojeća izgradnja dopunjava se odgovarajućim brojem parkirališnih mjesta u okviru redefiniranih građevnih čestica, tj. unutar prostora obuhvata Plana;
- prometna i komunalna mreža rekonstruiraju se i proširuju na zone nove izgradnje i zone postojeće izgradnje bez zadovoljavajućeg prometnog i komunalnog rješenja;
- nova izgradnja omogućuje se u središnjoj i jugozapadnoj zoni obuhvata Plana, s ciljem upotpunjavanja sadržaja centralnih funkcija grada, te rasterećivanja prostora od sadržaja koji nadilaze mogućnosti prostora;
- nužno je novo prometno rješenje unutrašnjosti obuhvata Plana s ciljem međusobnog povezivanje svih prisutnih i novoplaniranih sadržaja;
- nužno je jače prometno povezivanje unutrašnjosti prostora obuhvata s glavnim gradskim prometnicama, te redefiniranje spojeva na državnu cestu D1, zadržavanjem postojećih priključaka na nju ali u znatno suženom opsegu;
- potrebno je osigurati dovoljan broj parkirnih i garažnih mjesta za potrebe novoplaniranih poslovnih i centralnih sadržaja, a prema normativima UPU-a;
- unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti pješačke ulice i površine s ciljem boljeg međusobnog povezivanja svih sadržaja i afirmiranja pješačkih tokova;
- planiranjem izgradnje novih građevina i elemenata infrastrukturnih sustava nužno je akceptirati povijesnu strukturu i vrijednost zatečenog prostora i izgradnje, te konfiguraciju i prirodnu vrijednost terena;
- pri planiranju infrastrukturnih sustava nužan je ekološki pristup;
- sav neizgrađeni prostor potrebno je ozeleniti.

Pomoćne građevine, garaže i slične, mogu se graditi uz postojeće građevine osnovne namjene, u dvorišnom dijelu građevne čestice i/ili u sklopu novih građevina u podrumskoj etaži.

## 2.2. Detaljna namjena površina

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

- |   |      |
|---|------|
| - Površina stambene namjene - obiteljska izgradnja              | (S1) |
| - Površina stambene namjene - višestambena izgradnja            | (S2) |
| - Površina mješovite namjene - pretežito stambena               | (M1) |
| - Površina mješovite namjene - pretežito poslovna               | (M2) |
| - Površina javne namjene - kultura                              | (D6) |
| - Površina gospodarske namjene - poslovna - pretežito trgovačka | (K2) |
| - Površina gospodarske namjene - poslovna - komunalno servisna  | (K3) |
| - Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica              | (IS) |
| - Javna zelena površina - javni park                            | (Z1) |
| - Javna zelena površina - dječje igralište                      | (Z2) |
| - Prometne (ulične) površine                                    |      |

Detaljna namjena površina prikazana je na grafičkom prikazu Plana - list br. 1 "Detaljna namjena površina" u mjerilu 1:1.000.

Planirane površine unutar obuhvata Plana obuhvaćaju postojeću i novu izgradnju.

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

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita;
- nadogradnja i dogradnja;
- nova izgradnja - preporučena;
- nova izgradnja.

Postojeća višestambena izgradnja zadržava se. Svi javni, društveni, poslovni, uslužni sadržaji zadržavaju se. Prostor i građevine Autoprometa bi se uklonile zbog dotrajalosti i s neizgrađenim prostorom na jugozapadu planirale za poslovnu - trgovačku namjenu.

Na postojećim građevinama mogući su slijedeći zahvati:

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita na građevina na građevnim česticama broj: 1-S2, 4-IS, 17-D, 18-S2, 19-S1, 20-M1, 24-S2, 25-S2, 26-M1, 27-M1;
- nadogradnja i dogradnja postojećih građevina moguća je na građevnim česticama broj: 3-S2, 5-S2, 6-M1, 7-M1, 8-M1, 10-K3, 21-M1, 29-S1, 30-S1, 31-S1, 32-S1, 33-S1.

Nova izgradnje - preporučena je, umjesto postojećih građevina, na građevnim česticama broj 14-M1, 15-M1, 22-M1 i 28-M1, a planirana je i na ostalim građevnim česticama: 9-K1, 11-M1, 12-M1, 13-M2, 16-D, 23-M1, 34-M1, 35-IS.

Nova izgradnja locirati će se uz novoplanirane ulice. Namjena građevina je prvenstveno poslovnog, javnog, društvenog i uslužnog karaktera.

**Mješovita izgradnja - pretežito stambena (M1)** obuhvaća poteze duž postojećih i planiranih ulica. Mogući zahvati na postojećoj izgradnji opisani su Konzervatorsku podlogu zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III", a odnose se na:

- održavanje i manje zahvate u okviru gabarita,
- preoblikovanje pročelja,
- interpolaciju - uklanjanje postojeće i novu izgradnju,
- dogradnju.

Konzervatorskom podlogom utvrđeni su uvjeti izgradnje:

- uređenje partera - individualna izgradnja,
- nova organizacija prostora i izgradnje.

Nova gradnja planirana je najvećim dijelom u središnjem i južnom dijelu Plana.

Nova izgradnja podrazumijeva dva moguća slučaja:

- izgradnja na mjestu postojeće građevine,
- izgradnju nove građevine.

Zbog dotrajalosti i lošeg stanja pomoćnih građevina očekuje se njihovo uklanjanje i izgradnja novih unutar Planom predviđenih površina.

Unutar novooblikovanih građevnih čestica uredit će se kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

Na ovim površinama mogu se smjestiti sljedeći poslovni sadržaji (tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije), kao nadopuna stanovanju:

- 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.

Višestambene građevine na građevnim česticama 26-M1, 27-M1, 28-M1 i 34-M1 mogu imati od 3 do 6 stambenih jedinica - stanova.

**Mješovita izgradnja - pretežito poslovna (M2)** predviđa se u središnjem dijelu obuhvata Plana, uz novu pješačku ulicu. Namijenjena je prvenstveno poslovnim i društvenim sadržajima, sa stanovanjem u višim etažama, pri čemu bi udio stanovanja u ukupnoj površini bio manji od udjela poslovnih i javnih površina.

Pod poslovnim sadržajima podrazumijevaju se tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije:

- 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.

Neizgrađeni dio građevne čestice predstavljaju kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

**Stambena izgradnja - obiteljska (S1)** većim dijelom obuhvaća jugoistočnu zonu obuhvata Plana, tj postojeću izgradnju. Određuje se djelomično nova organizacija prostora u cilju poboljšanja funkcije dvorišnog dijela građevne čestice te se zadržavaju građevni pravci. Obiteljske građevine su građevine s 1 ili 2 stambene jedinice - stana.

**Stambena izgradnja - višestambena (S2)** odnosi se na šest višestambenih građevina. Novom organizacijom prostora, oko svake građevine oblikovana je pripadajuća građevna čestica. Višestambene građevine su građevine s 3 ili više stambenih jedinica - stanova.

Građevine su namijenjene isključivo stanovanju. Na građevnim 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.

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

Neizgrađeni dio građevne čestice predstavljaju kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

**Društvena namjena – kulturna (D6)** obuhvaća postojeću građevinu Pučkog otvorenog učilišta i novu gradnju (knjižnica, galerija i sl.). Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

Na neizgrađenom dijelu građevinske čestice planiraju se urediti kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

**Gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka (K2)** planira se u jugozapadnom dijelu Plana. Direktno je vezana na postojeću Ulicu Petra Svačića i planirani produžetak Ulice Jure Belkovića, a novim pješačkim stazama na preostale površine unutar obuhvata Plana i grada. Planirana funkcija trgovačkog sadržaja će upotpuniti sadašnju skromnu ponudu u gradu, a naročito u području obuhvata Plana i gravitirajućih mu područja (južno i zapadno). Sadašnja ponuda se oslanja na dva manja prostora. Građevina može imati jednu ili kombinaciju namjena. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se: poslovni, upravni, uredski, trgovački, uslužni sadržaji.

**Gospodarska namjena - poslovna - komunalno servisna (K3)** obuhvaća građevnu česticu za gradnju sadržaja komunalno servisne namjene, tj. postojeću zgradu Komunalnog poduzeća. U dvorišnom dijelu planira se uklanjanje svih građevina i gradnja nove. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

Neizgrađeni dijelovi građevnih čestica predstavljaju kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine.

**Javne zelene površine (Z)** - javni park (Z1) i dječje igralište (Z2) obuhvaćaju dvije čestice. Unutar zelene površine mogu se uređivati pješačke šetnice i odmorista (oprema dječjeg igrališta, klupe za odmor, koševе za otpatke i slično). Prvenstvena funkcija zelenila je odmor i boravak građana. U njima cilj gospodarenja je osiguranje trajnosti ekosustava, te održavanje i poboljšanje općekorisnih funkcija zelenila.

Unutar zelenih površina dozvoljeno je zadržavanje postojećih infrastrukturnih vodova i iznimno polaganje novih uz zadržavanje postojećih nasada.

Na ostalim zelenim površinama uređenih u profilu prometnica, dozvoljeno je uređenje kolnog i/ili pješačkog pristupa na građevne čestice prema oznakama iz ovog Plana.

Za ozelenjavanje se koriste autohtone vrste koje su jednostavne za održavanje i ujedno pogodne za lokalnu klimu. Dispozicija i tip biljne vrste bit će definirani u projektu hortikulturnog uređenja.



**Površine infrastrukturnih sustava (IS)** obuhvaćaju građevne čestice postojeće trafostanice i za gradnju nove trafostanice. Ostale infrastrukturne građevine su linijskog karaktera. U sklopu istih mogu se izvesti sve potrebne prateće građevine (podzemno - kućni priključci, šahtovi, zdenci i slično).

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

NAMJENA	BROJ ČESTICA	UKUPNO PLANIRANA POVRŠINA PO NAMJENI (m <sup>2</sup> )	% OD OBUHVATA	UKUPNO ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINA MA	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA	k <sub>ig</sub>	k <sub>is</sub>
S1 obiteljska izgradnja	6	3.078,36	6,60	871,63	1.808,99	0,28	0,59
S2 višestambena izgradnja	6	8.561,44	18,35	2.363,89	12.509,94	0,28	1,46
M1 mješovita - pretežito stambena	15	9.953,10	21,33	3.248,82	8.016,65	0,33	0,81
M2 mješovita - pretežito poslovna	1	994,61	2,13	248,65	745,95	0,25	0,75
D6 javna i društvena namjena	2	3.586,42	7,69	1.479,20	3.731,98	0,41	1,04
K2 poslovna namjena - pretežito trgovačka	1	5.290,22	11,34	1.322,25	3.966,75	0,25	0,75
K3 poslovna namjena - komunalno servisna	1	2.915,33	6,25	728,60	1.882,30	0,25	0,65
Z1 javna zelena površina - javni park	1	840,76	1,80	/	/		
Z2 javna zelena površina - dječje igralište	1	1.085,56	2,33	/	/		
IS1 infrastrukturni sustavi - trafostanica	2	55,96	0,12	13,64	13,64	0,24	0,24
<b>Prometne površine</b>	<b>7</b>	<b>10.290,61</b>	<b>22,06</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
<b>UKUPNO</b>	<b>43</b>	<b>46.652,35</b>	<b>100,00</b>	<b>10.276,68</b>	<b>32.676,20</b>	<b>0,22</b>	<b>0,71</b>

#### Veličina i oblik građevnih čestica

Veličina, oblik, položaj i oznaka (planska oznaka 1-S2 do 35-IS) građevne čestice definiran je na grafičkim prikazima Plana - listovi 4.1. "Uvjeti gradnje" i 4.1. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000. Površina građevne čestice prikazana je u TABELI 1 (stupac br. 4).

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

Posebom planskom oznakom označene su građevne čestice na kojima se uređuju javne zelene površine (2-Z1 i 43-Z1).

Građevne čestice prometnih površina - ulica i parkirališta, pješačkih površina (planska oznaka 36-P do 42-P) formirati će se u skladu s ovim Planom i fazom realizacije.

Za svaku građevnu česticu određen je koeficijent izgrađenosti (k<sub>ig</sub>) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 6 i 7) i to minimalni (postojeći) i maksimalni.

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

Unutar obuhvata Plana na 34 građevne čestice (površine 34.435,42 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 10.277,46 m<sup>2</sup> uključujući i postojeću gradnju koja se zadržava. Smještaj građevina i uređenje građevnih čestica prikazano je na grafičkom prikazu Plana - listu br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

Za površinu obuhvata Plana koeficijent izgrađenosti (G<sub>ig</sub>) iznosi 0,32. G<sub>ig</sub> je odnos zbroja pojedinačnih k<sub>ig</sub> i zbroja građevnih čestica.

Na građevnim česticama stambene i mješovite namjene, uz postojećih 146 stanova, može se očekivati ~33 nova stana. Uz zadržavanje postojećeg prosjeka od 2,74 stanovnika/stanu može se očekivati da će u obuhvatu stana stalno stanovati  $400 + (33 \text{ stanova} \times 2,74 \text{ stanovnika/stanu}) = 490$  stanovnika.

Za površinu obuhvata Plana planirana gustoća stanovanja  $G_{st}$  iznosi 216,93 st/ha,  $G_{ust}$  iznosi 144,26 st/ha, a  $G_{bst}$  iznosi 140,78 st/ha. Planirana gustoća stanovništva ( $G_{nst}$ ) iznosi 105,03 st/ha.

$G_{st}$  (neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine.

$G_{ust}$  (ukupno neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta).

$G_{bst}$  (bruto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica  $G_{ust}$  i šire stambene funkcije (sabrane ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju).

$G_{nst}$  je odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana.

### Veličina i površina građevina

Izgradnja građevina moguća je unutar granice gradivog dijela građevne čestice što na nekim građevnim česticama predstavlja i maksimalnu tlocrtnu površinu građevine, što je vidljivo u grafičkom dijelu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000. Stvarni postotak izgrađenosti moguć je i manji od maksimalno dozvoljene granice.

Za svaku građevnu česticu određen je maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) - odnos građevinske (bruto) površine građevina (svih etaža) i površine građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 14 i 15). Unutar obuhvata Plana maksimalna građevinska (bruto) površina građevina je 32.676,20 m<sup>2</sup>.

Za površinu obuhvata Plana koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,88.

$K_{is}$  je odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica.

Za svaku građevinu određena je maksimalna visina, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 17).

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. U visinu vijenca ne računa se ograda ravnog krova, atika i slično.

Za svaku građevinu određen je maksimalan broj etaža, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 12), a etaže mogu biti:

- podrum (Po),
- suteran (S),
- prizemlje (P),
- kat (K),
- potkrovlje (Pk).

Građevine (postojeće i planirane) za koje je određena gradnja podruma (Po), mogu zbog konfiguracije terena, umjesto podruma izgraditi suteran (S). U tom se slučaju maksimalna visina prikazana u TABELI 1 (stupac br. 17) može povećati za dodatna 3,0 m.

## 2.3. Prometna, ulična, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

Sve građevne čestice imaju predviđen priključak na javnu prometnu površinu (ulicu), te na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu.

### 2.3.1. Prometna i ulična infrastrukturna mreža

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 2.1. "Promet" u mjerilu 1:1.000.

Sve ulice i pješačke površine u obuhvatu Plana trebaju biti izvedeni bez arhitektonskih barijera u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07) tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

## Cestovni promet

### Glavne ulice

U obuhvatu Plana djelomično se nalaze dvije ulice (Urbanističkim planom uređenja grada Slunja definirane kao glavne ceste) koje prostor u obuhvatu Plana povezuju s ostalim dijelovima grada:

- Ulica 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana - županijska cesta Ž 3256 (D23-Primišlje-Slunj(D1)),
- Plitvička ulica - državna cesta D1 (Zagreb-Karlovac-Knin-Split).

Ulica 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana trasirana je u smjeru istok-zapad i formira sjevernu granicu obuhvata Plana. Ulicu treba rekonstruirati od ruba kolnika (rubnjaka) prema jugu na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 7-M1, 8-M1, 19-S1 i 20-M1;
- križanja s ulicama SU-1, SU-2 i SU-4;
- javna parkirališta u profilu ulice;
- pješačka površina (nogostup) minimalne širine 2,5 m.

Plitvička ulica je trasirana u smjeru sjever-jug i formira istočnu granicu obuhvata Plana. Ulicu treba rekonstruirati od ruba kolnika (rubnjaka) prema zapadu na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 21-M1, 24-M1, 25-M1, 26-M1 i 27-M1;
- pješačka površina (nogostup) minimalne širine 3,0 m.

Priključke i prilaze na javne ceste (državne i županijske ceste) treba projektirati i graditi u skladu s "Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu" (NN 119/07), te "Zakonom o javnim cestama" (NN 180/04, 138/06).

Ulica Jure Belkovića trasirana je u smjeru sjever-jug i formira južnu granicu obuhvata Plana. Ulica se ne nalazi u obuhvatu Plana, ali ga tangira. Ulicu treba rekonstruirati i izvesti u punom profilu utvrđenim Urbanističkim planom uređenja grada Slunja (stambena cesta) na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 28-M1, 29-S1, 30-S1, 32-S1, 33-S1, 11-M1, 35-IS i 9-K2;
- križanje s planiranom ulicom SU-3;
- pješački pristup na pješačku površinu planiranu na građevnoj čestici 39-P.

Ulica Kralja Zvonimira trasirana je u smjeru sjever-jug i formira zapadnu granicu obuhvata Plana. Ulica ne nalazi se u obuhvatu Plana, ali ga tangira. Ulica je planirana Urbanističkim planom uređenja grada Slunja (sekundarna cesta), te ju treba izvesti u punom profilu utvrđenom tim Planom na način da se osiguraju:

- kolni priključak građevne čestice 1-S2;
- pješački pristup ulice SU-1.

### Sabirne ulice

U obuhvatu Plana nalaze se četiri ulice koje omogućuju građevnim česticama pristup na javnu kolnu površinu, te pristup interventnih vozila:

- Ulica SU-1,
- Ulica SU-2,
- Ulica SU-3,
- Ulica SU-4.

Ulicu SU-1 treba graditi na građevnoj čestici 38-P. Ulica je postojeća, te ju treba rekonstruirati i izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 27 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup) i ulicu Kralja Zvonimira (pješački pristup).

Ulicu SU-2 treba graditi na građevnoj čestici 42-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 16 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup).

Ulicu SU-3 treba graditi na građevnoj čestici 40-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 45 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu Jure Belkovića (kolni i pješački pristup).

Ulicu SU-4 treba graditi na građevnoj čestici 36-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup).

Visinske kote postojećih i planiranih prometnica i njihovih priključaka na postojeću prometnu mrežu uvjetovane su zajedničkim točkama na postojećoj prometnoj mreži na koju se vežu. Maksimalno su zadržani postojeći visinski elementi trasa (priključak na obodne prometnice, ulazi u postojeće objekte). U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih visina uz obrazloženje kroz projektnu dokumentaciju.

Ulice treba projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje telekomunikacijske i komunalne infrastrukture. Površine ulice koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Kolnici su predviđeni sa dvije trake za dvosmjernu vožnju. Minimalna širina kolne trake je 2,75 m. Kolnička konstrukcija se izvodi, ovisno od sastava tla, debljine oko 50 cm (ili povećanjem ako je tlo mjestimično nekoherentno).

Minimalni radijus zakretanja na križanjima ulica je 6,0 m.

Završna obrada kolnika i javnog parkirališta treba biti asfalt. Završna obrada pješačke površine može biti: asfalt, prirodni kamen ili umjetni kamen. Kamen može biti nepravilnog ili pravilnog oblika, postavljen u cementni mort ili pijesak. Zelene površine treba urediti kao travnjak, grmored ili drvored.

Javna parkirališta u profilu ulica treba izvesti u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07), tj. osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta. Brzinu kretanja vozila u ulicama s javnim parkiralištem u profilu ulice ograničiti na 30km/h.

Pješačka površina mora biti denivelirana u odnosu na zelenu površinu minimalno 3 cm. Zelene i pješačke površine treba izvesti uzdignuto u odnosu na kolnik rubnjakom minimalne visine 10 cm, a javno parkiralište u profilu ulice treba biti u istoj razini s kolnikom. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje se očekuje prelazak pješaka, biciklista, osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti preko kolnika trebaju se ugraditi spuštene rubnjaci i ostali elementi propisani "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07).

Vertikalne elemente javne rasvjete treba smjestiti na rub pješačke površine (nogostupa) prema regulacijskoj liniji, kako ne bi ometali kolni promet i kako bi što manje smanjivali širinu pješačke površine.

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).

Parkirališne površine s 10 i više parkirališnih mjesta treba izvesti s nepropusnom obradom partera, a završna obrada može biti asfalt ili zatravljeni betonski elementi.

Oborinske vode, koje se prikupljaju na parkiralištima s nepropusnom obradom partera i garažama, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročistiti na odgovarajući način od naftnih derivata koja kaplju iz parkiranih vozila, prema uvjetima nadležne institucije.

Prometnu signalizaciju treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama" (NN 33/05, 64/05, 155/05).

## **Javni gradski promet**

U obuhvatu Plana ne postoji i nije planiran javni prijevoz.

**Promet u mirovanju**

U obuhvatu Plana predviđena su minimalno 94 parkirališna mjesta smještena na javnim parkiralištima u profilu ulica. Parkirališna mjesta namijenjena su korisnicima sadržaja u obuhvatu Plana, stanarima i zaposlenicima. Uvjeti gradnje javnih parkirališta u profilu ulica obrađeni su u Poglavlju 3.1.2. ovih odredbi.

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirana javna parkirališta na vlastitim građevnim česticama.

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirane javne garaže.

**Pješački promet**

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirani trgovi.

Pješačke površine planirane su u profilu ulica i na vlastitim građevnim česticama: 37-P, 39-P i 41-P.

Pješačke površine koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Završna obrada pješačke površine može biti prirodni ili umjetni kamen. Kamen može biti nepravilnog ili pravilnog oblika, postavljen u cementni mort ili pijesak.

Na pješačkim površinama moguća je sadnja pojedinačnih stabala, grupa stabala, drvoreda ili drugih oblika ozelenjavanje, uz uvjet da svjetla širina pješačke površine bude minimalno 2,0 m.

**Biciklistički promet**

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirane biciklističke staze.

**2.3.2. Telekomunikacijska infrastrukturna mreža**

Način vođenja TK mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 2.2. "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:1.000.

Telekomunikacijsku mrežu treba graditi u skladu s važećim propisima:

- "Zakon o telekomunikacijama" (NN 122/03, 158/03, 177/03, 60/04, 70/05),
- "Zakon o zaštiti od ionizirajućih zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja" (NN 64/06),
- "Pravilnik o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži" (NN 58/95),
- "Pravilnik o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži" (NN 58/95) i drugi.

Prigodom gradnje poslovnih i stambenih građevina namijenjenih daljnjoj prodaji, investitor te građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu u skladu s "Zakonom o telekomunikacijama" (NN 122/03, 158/03, 177/03, 60/04, 70/05).

**Telekomunikacije u nepokretnoj mreži**

Telekomunikacijska (TK) mreža na prostoru obuhvata Plana sastoji se iz podzemnih vodova (magistralnih, lokalnih i korisničkih) i zračnih vodova (lokalnih i korisničkih), te distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), kabelskih telekomunikacijskih (TK) zdenaca, stupova za zračne vodove i izvodnih telekomunikacijskih ormarića (ITO).

Planom je, zbog promijenjenih uvjeta izgradnje na postojećim građevnim česticama (nova gradnja, uklanjanje postojećih građevina, izgradnja novih prometnica), predviđeno ukidanje svih zračnih vodova i priključaka, te njihova zamjena podzemnim vodovima i priključcima. Nakon izgradnje podzemnih vodove, na njih se trebaju priključiti sve postojeće građevine koje su trenutno priključene na zračne vodove.

Za potrebe telekomunikacijskih priključaka postojećih i budućih građevina, na području zahvata DPU-a, potrebno je izgraditi novu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK).

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

Planiranu TK kanalizaciju treba graditi istovremeno s ostalim objektima prometne, ulične i komunalne infrastrukture.

Od TK zdenaca postojeće DTK, na Trgu dr. Franje Tuđmana i u Plitvičkoj ulici, gradi se nova DTK s cijevima PEHD Ø 110 mm, PEHD 50 Ø mm i montažnim kabelskim TK zdencima. Na glavnim pravicima, između TK zdenaca, polažu se dvije cijevi PEHD Ø 110 mm, a na odvojcima te od priključnih TK zdenaca do izvodnih telekomunikacijskih ormarića (ITO) dvije cijevi PEHD Ø 50 mm.

Na kutnim mjestima i odvojcima DTK postavljaju se montažni kabelski zdenci oznake MZ.

Novu DTK projektirati prema odredbama "Pravilnika o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture" (NN 88/01), "Uputama za planiranje pristupnih mreža" od listopada 2000.g. i "Uputama za projektiranje i gradnju DTK" od srpnja 1997.g. Pri projektiranju i izvođenju TK mreže mora se osigurati propisom utvrđene minimalne udaljenosti od ostalih infrastrukturnih mreža i vodova.

### Telekomunikacije u pokretnoj mreži

Područje je pokriveno sustavom pokretnih telekomunikacija. U razvoju sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija). To zahtijeva gušću mrežu odašiljača, te je moguća izgradnja novih baznih postaja smještanjem antena na antenske stupove i na krovne prihvate na građevinama.

Postava baznih stanica mobilne telefonije ne može se vršiti na:

- udaljenosti manjoj od 1.000 m od već izgrađene bazne stanice postavljene na samostojećem stupu,
- prostoru povijesno-urbanističke cjeline prikazane na grafičkom prikazu Plana - list br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:1.000.

### 2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže prikazani su na grafičkim prikazima Plana - listovi br. 2.3. "Elektroenergetski sustav" i 2.4. "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:1.000.

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.

### Vodoopskrba

Vodoopskrbni sustav u obuhvatu Plana bit će opskrbljen vodom (pitkom i protupožarnom) spajanjem na javni vodoopskrbni sustav grada Slunja.

Postojeći vodoopskrbni sustav treba rekonstruirati u dijelovima s dotrajanim vodovodnim cijevima (kako bi se smanjili gubici vode) i s vodovodnim cijevima premalog profila u skladu s odredbama ovog Plana za planirani vodoopskrbni sustav. Postojeća vodovodna cijev, koja prolazi preko građevnih čestica 9-K2 i 35-IS, bit će ukinuta nakon gradnje zamjenske vodovodne cijevi u profilu Ulice Jure Belkovića.

Planirani vodoopskrbni sustav treba izvesti polaganjem vodovodnih cijevi u zemljane rovove u profilu ulica (u zelenim i pješačkim površinama), pješačkim površinama na vlastitim građevnim česticama i javnim zelenim površinama.

Vodovodne cijevi treba trasirati tako uvijek zatvaraju krug, što omogućuje napajanje vodom iz raznih cjevovoda i kvalitetnije napajanje vanjske hidrantske mreže.

Tehničke uvjete gradnje vodoopskrbnog sustava definira nadležno komunalno društvo ("Komunalac" d.o.o. iz Slunja) u skladu s važećom "Odlukom o priključenju na komunalnu infrastrukturu".

Vodovodne cijevi treba polagati u zemljani rov na dubinu od 1,0 do 1,5 m. Vodovodne cijevi se polažu na pješčanu posteljicu minimalne debljine 10 cm i zatrpavaju pješčanom posteljicom minimalne debljine 30 cm iznad cijevi. Granulacija pješčane posteljice treba biti takva da ne dođe do oštećenja stijenke i/ili obloge cijevi. Preostalo zatrpavanje vrši se materijalom iz iskopa, na način da se u kanal ne smije ubacivati kameni materijal granulacije veće od 16 cm.

Minimalni profil vodovodnih cijevi je 100 mm odnosno 150 mm (prema kartografskom prikazu 2.4. "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:1.000). Projektnom dokumentacijom odabrani profil vodovodnih cijevi mora osigurati opskrbu dovoljne količine protupožarne vode. Materijal vodovodnih cijevi treba podnijeti minimalni radni tlak od NP 10 bara (PEHD i slične cijevi).

Sva čvorna mjesta sa ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Vodovodna okna treba izvesti minimalne dimenzije 100x100 cm, s poklopcem minimalne dimenzije 60x60 cm i odgovarajuće nosivosti.

Za svaku građevnu česticu treba planirati zasebno vodomjerno okno.

Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.

### **Odvodnja otpadnih voda**

Sustav odvodnje otpadnih voda predviđen je kao mješoviti, odnosno zajednički kanalizacijskih cjevovod prihvaća oborinske vode (s ulica, pješačkih staza i krovova) i sanitarno-fekalna otpadne vode (iz građevina).

Iznimno, čiste oborinske vode (s krovova) sa građevnih čestica 9-K2 i 10-K3 ne smiju se priključiti na sustav odvodnje oborinskih voda, već se moraju upustiti u teren građevne čestice izvedbom upojnih bunara.

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda treba rekonstruirati u dijelovima s dotrajanim cjevovodima i s cjevovodima premalog profila u skladu s odredbama ovog Plana za planirani sustav odvodnje otpadnih voda.

Trase kanalizacijskih cjevovoda predviđene su u profilu ulica (u kolniku) i pješačkim površinama na vlastitim građevnim česticama. Kanalizacijski cjevovodi trebaju biti izrađeni od plastičnih materijala koji se spajaju gumenim brtvama ili elektrospojnicama, što garantira vodonepropusnost. Minimalni profil kanalizacijskih cjevovoda je  $\varnothing$  300 mm. Uzdužni pad kanalizacijskih cjevovoda treba uskladiti s konfiguracijom terena, tako da se osigura minimalna brzina od 0,5 m/s, a maksimalne brzine ograničiti ovisno o vrsti cjevovoda. Kanalizacijski cjevovodi mogu biti tlačni, ako je to potrebno zbog konfiguracije terena.

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda se većim dijelom priključuje na postojeći kanalizacijski cjevovod u Ulici Jure Belkovića, dok se dva manja kanalizacijska cjevovoda priključuju na postojeći kanalizacijski cjevovod u Ulici 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana.

Na svakom lomu trase kanalizacijskih cjevovoda i na mjestima njihova spajanja predviđena je izgradnja tipskih revizijskih okana od plastičnih materijala s vodonepropusnim spojevima, visine koja varira u odnosu na dubinu cjevovoda kanalizacije. Na revizijska okna je predviđena ugradnja tipskih okruglih lijevano željeznih poklopaca  $\varnothing$  600 mm, koji se ugrađuju s okvirima za ugradnju na armiranobetonske ploče koje sprečavaju prenošenje opterećenja na plastična okna. Poklopci revizijskih okana trebaju imati odgovarajuću nosivost (minimalno 40 t ako se nalaze u profilu ulice i 25 t ako se nalaze u pješačkoj stazi).

Pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i oborinskih voda iz mješovitog sustava odvodnje otpadnih voda bit će osigurana izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda smještenog izvan obuhvata Plana.

Kvaliteta otpadnih voda iz građevina gospodarskih djelatnosti i ostalih građevina s poslovnim sadržajima mora biti na nivou sanitarnih otpadnih voda prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.

Građevine koje imaju pojačan udio masnoća u vlastitim otpadnim vodama (npr. restorani) moraju ugraditi mastolov propisanog kapaciteta (gravitacioni skupljač masti) i njime pročititi vlastite otpadne vode prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.

Sve postojeće i planirane građevine u obuhvatu Plana moraju biti priključene na sustav odvodnje otpadnih voda. Uvjeta priključka građevnih čestica i građevina na sustav odvodnje otpadnih voda definira nadležno komunalno društvo ("Komunalac" d.o.o. iz Slunja) u skladu s važećom "Odlukom o priključenju na komunalnu infrastrukturu". Priključci moraju biti izvedeni preko priključnih revizijskih okana na građevnim česticama u vlasništvu budućih korisnika.

## Elektroopskrba

### Elektroenergetska mreža

Sastoji se iz podzemnih vodova - sredjenaponskih (SN) i niskonaponskih (NN), nadzemnih vodova - niskonaponskih (NN) i trafostanice (TS) "14. Domobranske Pukovnije" (snage 630 kVA) iz koje se napajaju građevine u obuhvatu Plana i van obuhvata Plana (npr. Dom zdravlja).

Planom je, zbog promijenjenih uvjeta izgradnje na postojećim građevnim česticama (nova gradnja, uklanjanje postojećih građevina, izgradnja novih prometnica), predviđeno ukidanje svih nadzemnih vodova i priključaka, te njihova zamjena podzemnim vodovima i priključcima. Nakon izgradnje podzemnih vodove, na njih se trebaju priključiti sve postojeće građevine koje su trenutno priključene na nadzemne vodove.

Planom je, zbog nove gradnje na građevnoj čestici 9-K2, predviđeno ukidanje postojećeg SN voda (od postojeće TS prema jugu) i gradnja novog SN voda u profilu ulice SU-1, na pješačkim površinama (građevne čestice 37-P i 39-P) i na površini javnog parka građevna čestica 2-Z2).

Gradnjom u obuhvatu Plana doći će do značajnog porasta potrošnje električne energije. To uvjetuje izgradnju nove TS 10(20)/0,4 kV, instalirane snage 630 kVA na građevnoj čestici 35-IS. Napajanje naponom 10(20) kV nove TS treba izvesti sustavom ulaz - izlaz iz smjera TS "14. Domobranske Pukovnije" tako da obje TS budu obuhvaćene elektroenergetskim prstenom.

Nova NN mreža u obuhvatu Plana mora biti podzemna (kabelska) u cijelosti. Nova NN mreža treba biti položena u profilu ulica i na pješačkim površinama, gdje je to moguće.

Napajanje NN mreže sjevernog dijela Plana predviđa se iz TS "14. Domobranske Pukovnije" i to iz 6 NN izlaza. Napajanje NN mreže južnog dijela Plana i Doma zdravlja (van obuhvata Plana) predviđa se iz planirane TS i to iz 6 NN izlaza.

U Plitvičkoj ulici treba izvesti redundantnu NN kabelsku vezu između zgrade kućni broj 2 i kućni broj 6 za moguće alternativno napajanje dijela konzuma u slučaju značajnijih radova ili kvarova na NN mreži.

Projektnom dokumentacijom utvrditi će se točan položaj i dimenzije svih elemenata elektroenergetske mreže, te faze izvedbe priključaka postojećih građevina.

Pri polaganju kabela voditi brigu o križanjima sa drugim instalacijama (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, DTK) i ulicama, te sve izvesti prema tehničkim propisima. Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

Cijelo područje ima vršno opterećenje od  $S = 709$  kVA,  $\cos\phi = 0,939$ . U energetske proračun uzeto je u obzir da cca 20% kućanstava koristi klima uređaje, sve ostalo se nalazi unutar uobičajenih elektroenergetskih veličina za konzum te vrste.

### Javna rasvjeta

Napajat će se iz NN samostojećih ormarića prigradenih trafostanicama. Iznimno, za parkiralište u ulici SU-1 predviđa se napajanje iz posebnog samostojećeg ormarića.

Javna rasvjeta ulica, pješačkih površina, parkirališta i javnih zelenih površina izvesti će se prema projektnoj dokumentaciji, kojom će se točno definirati trase vodova, vrsta i razmještaj rasvjetnih tijela u prostoru, te način upravljanja i korištenja javne rasvjete.

Pri polaganju kabela voditi brigu o križanjima sa drugim instalacijama (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, DTK) i ulicama, te sve izvesti prema tehničkim propisima. Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.



## 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

Unutar obuhvata Plana građevinsko zemljište se može parcelirati samo u skladu s prijedlogom parcelacije prikazanim na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.2. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000.

### 2.4.1. Uvjeti i način gradnje

U obuhvatu Plana planirana je uklanjanje postojećih, izgradnja novih i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina.

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

Izvodom iz DPU-a definiraju se uvjeti uređenja prostora, na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

Na grafičkom prikazu Plana - list br. 1. "Detaljna namjena površina" u mjerilu 1:1.000 prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine, na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000 dati su detaljni uvjeti gradnje, a u TABLICI 1 svi brojčani pokazatelji za svaku građevnu česticu.

Određene su površine unutar kojih se može graditi građevina, tj. određen je gradivi dio čestice i neizgrađeni dio. Određen je način izgradnje građevina, vrsta građevina, visina tj. obavezni broj etaža, koeficijent izgrađenosti građevne čestice i koeficijent iskorištenosti građevne čestice. Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine.

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio plana. Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikazu Plana - list br. 2.1. "Promet" u mjerilu 1:1.000 i tekstualni dio plana.

Parcelacija građevinskog zemljišta u obuhvatu Plana u svrhu osnivanja građevne čestice provodi se u skladu s ovim Planom, ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru. Za parcelaciju građevinskog zemljišta mjerodavan je grafički prikazu Plana - list br. 4.2. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000.

Svi uvjeti uređenja prostora, detaljno su obrađeni za svaku građevinu posebno i prikazani u TABLICI 1, koja je sastavni dio Odredbi za provođenje plana.

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati na način da koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) ne prelazi Planom predviđeni (TABLICA 1. stupac 7.), a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne prelazi planom predviđeni (TABLICA 1. stupac 15.).

### Smještaj građevina na građevnoj čestici

Na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000 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, spremišta i slično) na mjestu definiranom kao gradivi dio čestice namijenjen za pomoćne objekte (ostale građevine).

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Izvan površine gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi dijelovi objekta u funkciji osnovnog objekta (terase u prizemlju na nivou terena, pergole, tende, reklamni panoi i slično), uz uvjet da ne ugrožavaju pješački i kolni promet, te da iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže (podrum - Po).

Izvan površine gradivog dijela građevne 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 površine gradivog dijela građevne čestice ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ), a trebaju biti u funkciji osnovne namjene građevina i površina, te trebaju osigurati nesmetan prilaz na stražnji dio građevinske čestice minimalne širine 3,0 m na jednoj strani građevinske čestice.

Na pješačkim i parkovnim površinama moguća je gradnja nadstrešnica, odmorišta, fontana i slično, te postavljanje skulptura i ostale urbane opreme uz obveznu izradu projekta uređenja vanjskih površina.

Smještaj građevina na građevnoj čestici definiran je linijom obveznog građevnog pravca koji je prikazan na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

Ispred građevnog pravca moguće je graditi ili postavljati ulazne nadstrešnice, pergole, konstrukcije za tende i slično, osima ako je Konzervatorskom podlogom određeno drugačije.

Nove građevine na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 moraju biti smještene na minimalnoj udaljenosti 4,0 m od granice susjedne građevne čestice, 6,0 m od regulacijske linije i 6,0 m od građevine na susjednoj građevnoj čestici.

Minimalna udaljenost stambenih građevina od regulacijske linije je 5,0 m, ako linijom obveznog građevnog pravca nije utvrđeno drugačije.

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, i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 5,0 m za P; 8,0 m za P+1 ili P+Pk; 10,0 m za P+2 ili P+1+Pk, ali tada na tom fasadnom zidu ne smije biti izveden nikakav otvor.

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevna čestica s javnom namjenom (javna zelena površina, ulica i slično).

Otvorima se u smislu ovoga članka ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekrom, 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 vizualni kontakt.

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

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 presijecati čitavo krovno krovište.

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

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

- prislonjene uz stambene građevine na istoj građevnoj čestici na dvojni (poluugrađeni) način;
- odvojeno od stambene građevine na istoj građevnoj čestici;
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala i bez otvora, ta da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću građevnu česticu.

Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina sa prostorima za rad.

Povećanje površina u postojećoj izgradnji predviđeno je na način da se preurede postojeća krovništa u stambeni prostor, te da se građevina nadogradi.

Izgradnja novih građevina Planom je predviđena na neizgrađenom dijelu bloka (obuhvata Plana) ili na mjestu uklonjenih građevina. Ulična građevine se grade na postojećem građevnom pravcu. Iznimno se može u prizemnoj etaži građevina uvući unutar građevnog pravca.

### **Oblikovanje građevina**

Oblikovanje građevina treba uskladiti s posebnostima funkcionalnih cjelina.

Postojeće građevine rekonstruirati će se s 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.

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

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije (uređeni tavanaški prostor), a iznad vijenca posljednje etaže građevine. Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 120 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.

Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, smiju se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s regulacijskim uvjetima (do postojeće visine nadozida) s nagibom krova maksimalno 7%.

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

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje nadogradnju i dogradnju na građevnim česticama broj: 3-S2, 5-S2, 6-M1, 7-M1, 8-M1, 10-K3, 21-M1, 29-S1, 30-S1, 31-S1, 32-S1, 33-S1, te 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. 16 i 18.

Unutar prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja preporučena je nova izgradnja, umjesto postojećih građevina, na građevnim česticama broj 14-M1, 15-M1, 22-M1 i 28-M1.

Gradnja tih građevina vršiti će se uglavnom na temelju postojećih predložaka izgradnje s građevnim pravcem na regulacijskom pravcu ulice uz respektiranje izgradnje tog dijela naselja.

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

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

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom. Prvenstveno se to odnosi na zahvate utvrđene Konzervatorskom podlogom i infrastrukturne građevine (trafostanica).

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.

## Uređenje građevnih čestica

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.

Ograda se može podizati samo na građevnim česticama namijenjenim gradnji obiteljskih građevina (S1), prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama, maksimalne visine 1,20 m.

Iznimno od prethodnog Stavka, ograda se može podizati na i građevnim česticama namijenjenim gradnji poslovnih građevina (9-K2 i 10-K3) ako je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja, a visina ograde nije ograničena.

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

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.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i slično 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 građevnih čestica u obuhvatu zaštićene povijesno-urbanističke cjeline - zona B2.

Zbog velike visinske razlike u području obuhvata Plana, potrebno je izvesti potporni zid na mjestima prijelaza s 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.

Potporni zidovi prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

Završna obrada pješačkih površina može biti: asfalt, prirodni ili umjetni kamen različitog oblika (nepravilnog ili pravilnog) postavljen u cementnom mortu ili pijesku, zatravljeni betonski elementi. Završna obrada kolne površina može biti asfalt ili zatravljeni betonski elemenata.

Površine koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Na građevnim česticama mora se osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) sukladno namjeni prostora i normativu. 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. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine ovisno o namjeni prostora u građevini prema sljedećem normativu:

- 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 slično na 20 sjedala / 1 PGM.

Iznimno, može se odstupiti od normativa zadanog u prethodnom Stavku kod postojećih građevina za koje Konzervatorska podloga i ovaj Plan utvrđuju organizaciju i smještaj građevina na građevnoj čestici koja to onemogućava. Za smještaj tih vozila treba se ishodi suglasnost Grada o korištenju javnih površina (parkirališta, pločnika i slično).

Parkirališta i garaže treba izvesti u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07).

Parkirališne površine s 10 i više parkirališnih mjesta treba izvesti s nepropusnom obradom partera, a završna obrada može biti asfalt ili zatravljeni betonski elementi.

Oborinske vode, koje se prikupljaju na parkiralištima s nepropusnom obradom partera i garažama, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročititi na odgovarajući način od naftnih derivata koja kaplju iz parkiranih vozila, prema uvjetima nadležne institucije.

Parkirališne površine treba ozeleniti sadnjom stabala i ukrasnog zelenila (minimalno 1 stablo na 5 parkirališnih mjesta).

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.

Na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 potrebno je urediti "tampon" zonu zelenila prema stambenim građevinama na susjednim građevnim česticama.

Drvoredi i grupa stabala trebaju biti autohtonih biljnih vrsta. Ostale zelene površine u sklopu pojedinih građevnih 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.

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

Na građevnim 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 slično). Ne smije ometati kolni i pješački promet.

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

### **Uvjeti uređenja javnih zelenih površina**

Planom su određene slijedeće javne zelene površine:

- javni park Z1,
- dječje igralište Z2.

Za uređenje javnih zelenih površina preporuča se korištenje autohtonih biljnih vrsta, koje su jednostavne za održavanje i ujedno pogodne za lokalnu klimu.

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

Na građevnoj čestici 2-Z2 uređeno je dječje igralište - zatravljena zelena površina s pojedinačnim stablima i ugrađenom opremom (sprave za igru djece), te je istu potrebno održavati.

Planom je predviđeno uklanjanje građevine koja se nalazi na površini dječjeg igrališta. Nakon uklanjanja površinu koja je bila pod građevinom treba zatraviti i opremiti prikladnom urbanom opremom: sprave za igru djece, klupe za odmor, koševе za otpad i slično.

Planom je predviđeno uklanjanje građevina koja se nalazi na građevnoj čestici 43-Z1, predviđenoj za uređenje javnog parka.

Na građevnoj čestici može se smjestiti urbana oprema (klupe, koševi za otpad, rasvjetna tijela, fontane, reklamni panoi, spomenici i slično), sprave za igru djece, vodene površine i pješačke staze. Raspored i oblikovanje elemenata utvrdit će se posebnom projektnom dokumentacijom.

Minimalno 80% građevne čestice 43-Z1 mora biti prirodni teren. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova. Projektom hortikulturnog uređenja utvrditi će se razmještaj biljnih vrsta i način njegovanja.

## 2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

### Prirodna baština

U obuhvatu Plana nema dijelova prirode zaštićenih prema "Zakonu o zaštiti prirode" (NN 70/05).

Otkriće svakog minerala i/ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost iz Članka 20. i 110. "Zakona o zaštiti prirode", obvezno prijaviti Upravi za zaštitu prirode Ministarstva kulture u roku 8 dana.

### Kulturna baština

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, u skladu s Člankom 45. "Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara".

Za potrebe izrade ovog Plana Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Karlovcu) izradilo je Konzervatorsku podlogu zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III" u kojoj su dane odrednice za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.

Konzervatorska podloga zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III" je sastavni dio ovog Plana.

Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama i njima pripadajućim građevnim česticama proizašli su iz stupnja valorizacije (kulturno-povijesne, dokumentarne, prostorne i arhitektonske vrijednosti) kroz Konzervatorsku podlogu i procjene građevinskog stanja.

### Zaštićeni dijelovi kulturne baštine

U obuhvatu Plana nalaze se dio zaštićena povijesno-urbanističke cjeline i kulturno-povijesnog krajolika Slunja - južni dio zone B2, kulturno dobro zaštićeno prema "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara" (NN 69/99, 151/03, 157/03).

U obuhvatu zone B2 nalaze se sljedeće građevine i katastarske čestice:

- Trg dr. Franje Tuđmana 5 (k.č. 631),
- Trg dr. Franje Tuđmana 6 (k.č. 630),
- Trg dr. Franje Tuđmana 7 (k.č. 629),
- Trg dr. Franje Tuđmana 8 (k.č. 628).

Zahvate na navedenim građevinama i njima pripadajućim građevnim česticama, a osobito građevinskim sklopovima i detaljima, treba izvesti u skladu sa sustavom mjera zaštite propisanom s Konzervatorskom podlogom

Ispred građevina ili na njih nije prihvatljiva postava:

- Samostojećih konstrukcija za natkrivanje terasa, te fiksnih ili sklopivih nadstrešnica,
- Konstrukcija za počenje terasa, ograda i žardinjera,
- Zasebnih klima uređaja konzolno istaknutih u odnosu na pročelja građevine ,
- Satelitskih i drugih antena na pročelja građevine,
- Plastične ili aluminijske stolarije,
- Termo-reflektirajućih i zatamnjenih ostakljenja,
- Samosvjetlećih i neonskih reklama, reklamnih panoa i displeja,
- Ormarića za elektro i druge instalacije.

Vodeći računa o ujednačenosti i umjerenosti zahvata na širem području, uz projektantski prijedlog usvojen od strane nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu), moguća je postava:

- Pomičnih sklopivih suncobrana,
- Ugrađenih klima uređaja i ventilacijskih otvora (unutar prozorskih i drugih otvora te niše, "maskiranih" na primjeren način),
- Pisanih i slikanih reklama, te reklama sa pozadinskim osvjetljenjem uz pročelje građevine te konzolnih reklama u obliku "cimera" okomito na pročelje,
- Sklopivih sigurnosnih rešetki,

- Satelitskih i drugih antena na krov građevine vodeći računa o njihovoj izloženosti pogledima (preporuča se uvođenje i korištenje kablovske televizije).

Bez prethodne suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela (konzervatorski odjel u Karlovcu), na primjereno mjesto moguće je postavljati isključivo standardizirane oznake: naziva ulica i kućnih brojeva, oznaka tijela državne i lokalne uprave i samouprave, oznake vlasnika ili korisnika poslovnog prostora.

*Trg dr. Franje Tuđmana 5 (k.č. 631)* - Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili promjenom nagiba krovišta prilikom preuređenja potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima i postavom krovnih kućica sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

Ograničenja za zahvate na građevinskim sklopovima i detaljima (odnose se na glavno pročelje i pokrov):

- Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelja trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade;
- U slučaju izmjene, moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Postojeću drvenu stolariju građevine moguće je, ukoliko je u lošem stanju, zamijeniti novom drvenom.

*Trg dr. Franje Tuđmana 6 (k.č. 630):*

- Oblikovanje ulične građevine potrebno je provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija. Građevina treba završavati kontinuiranim horizontalnim istakom (završnim vijencem) oblikovanim na suvremen način;
- Završnu obradu pročelja moguće je izvesti u suvremenim materijalima. Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelja trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade. Boju i ton naliča odredit će nadležni konzervatorski odjel (Konzervatorski odjel u Karlovcu) naknadno;
- Na pomoćnim građevinama u dnu čestice moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Prozorske otvore i izloge prizemlja moguće je oblikovati drvenom, te svim vrstama suvremene stolarije (plastična i aluminijska).

*Trg dr. Franje Tuđmana 7 (k.č. 629)* - Uređenje građevne čestice - Posebno ograničenja pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela čestice odnose se na prostor ispred povijesnog šajera koji bi trebao biti od prirodnog ili neke vrste umjetnog kamena (tehnobetona) u oblikovanju primjerenog povijesnim građevinama, a u dogovoru sa nadležnim konzervatorskim odjelom (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

Oblikovanje gospodarske dvorišne zgrade:

- Potrebno je zadržati postojeće oblikovanje uz pojedinačnu izmjenu oštećenih dijelova istovjetnim materijalom - hrastovim planjkama spojenim njemačkim vezom uz zadržavanje jednog dijela zgrade u funkciji otvornog šajera obzirom da zgrada predstavlja jedan od rijetkih ostataka povijesnih struktura u ovom dijelu grada;
- U slučaju izmjene postojećeg pokrova na gospodarskoj građevini dozvoljava se postav biber crijepa;
- Za sve radove na predmetnoj građevini potrebno je zatražiti posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorskog odjela u Karlovcu).

Oblikovanje ulične građevine:

- Oblikovanje je potrebno provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija;
- Građevina treba završavati kontinuiranim horizontalnim istakom (završnim vijencem) oblikovanim na suvremen način, te uspostaviti skladan odnos i spoj prema susjednim građevinama;
- Završnu obradu pročelja moguće je izvesti u suvremenim materijalima. Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelja trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade. Boju i ton naliča odredit će nadležni konzervatorski odjel (Konzervatorski odjel u Karlovcu) naknadno;

- U slučaju izmjene, moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Prozorske otvore te izloge prizemlja moguće je oblikovati drvenom, te svim vrstama suvremene stolarije (plastična i aluminijska);
- Moguće je uklanjanje parapeta postojećih prozorskih otvora prizemlja i njihovo preoblikovanje u izloge.

*Trg dr. Franje Tuđmana 8 (k.č. 628)* - Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili promjenom nagiba krovišta prilikom izmjene pokrova nisu mogući. Ukoliko je potrebna izmjena pokrova moguće je obzirom na postojeći nagib krova postaviti vučeni lim sukladno uputama nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

Sve postojeće (naknadne izvedene) dogradnje na etaži ispod nivoa ulice (suterenu) s dvorišne strane građevine potrebno je ukloniti.

Sanaciju pročelja moguće je izvesti sukladno postojećem stanju obzirom da se zgrada jednostavnim oblikovanjem uobičajenim za arhitekturu ranih 50-ih godina 20. st. uklapa u ambijent trga kojeg formiraju uglavnom jednokatnice javnih i poslovnih sadržaja, različitih stilova i vremena gradnje.

Prozorske otvore moguće je, ukoliko je potrebno, zamijeniti istovjetnom drvenom stolarijom sukladno cjelokupnom oblikovanju zgrade uz postavljanje IZO stakla.

#### **Dijelovi kulturne baštine predloženi za zaštitu**

U obuhvatu Plana nalaze se sljedeća kulturna dobra predložena za zaštitu prema "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara" (NN 69/99, 151/03, 157/03):

- Civilna građevina (CG) - adresa: 14. Domobranske pukovnije 1,
- Tradicijsko graditeljstvo - adresa: Petra Svačića 3.

*Petra Svačića 3* - Kuća izrazito ruralnih karakteristika gradnje smještena u urbani kontekst središta grada svojom tipologijom više nije prilagođena okruženju javnih i višestambenih zgrada, te se predlaže njeno preseljenje u primjereniji ruralni kontekst.

*14. Domobranske pukovnije 1* - Obzirom na brojne izmjene u pogledu konstrukcije, ali i važan urbanistički položaj koji je prilagođen položaju dviju ulica, dozvoljava se nadogradnja i dogradnja, te oblikovanje građevine primjereno centru grada i višestambenim građevinama u neposrednom susjedstvu.

#### **Ambijentalne vrijednosti**

Ambijentalne vrijednosti grada Slunja ne smije se narušiti novom gradnjom.

Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana graditeljska obilježja zone (položaj i korpus građevine, oblikovanje i materijale).

Pojedine građevine i cjeline ne smiju dominirati prostorom nego se trebaju "utopiti" u prirodno okruženje, poštujući lokalnu tradicijsku arhitekturu.

Zahvati u krajoliku ne smiju ugrožavati unutrašnju rasčlanjenost, raznolikost, komplementarnost i tradicijske čimbenike.

Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite ambijenta.

Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni, vlasnici trebaju urediti (ozeleniti) i održavati jer i oni doprinose slici naselja.

## **2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš treba provoditi u skladu s važećim zakonima i propisima koji su relevantni za ovu problematiku:

- "Zakon o zaštiti okoliša" (NN 110/07),



- "Zakon o zaštiti prirode" (NN 70/05),
- "Zakon o zaštiti zraka" (NN 178/04),
- "Zakon o zaštiti od buke" (NN 20/03),
- "Zakon o vodama" (NN 107/95, 150/05),
- "Zakon o zaštiti od ionizirajućeg zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja" (NN 62/06),
- "Zakon o zaštiti od neionizirajućih zračenja" (NN 105/99),
- "Uredba o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku" (NN 133/05),
- "Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora" (NN 21/07),
- "Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš" (NN 59/00, 136/04, 136/06),
- "Pravilnik o najviše dopuštenim razini buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave" (NN 145/04)
- "Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (NN 40/99) i drugi.

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.

U prostoru obuhvata Plana nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti koje bi bukom ili emisijama u okoliš mogle na njega negativno utjecati. To se prvenstveno odnosi na djelatnosti koje su vezane na korištenje teških transportnih vozila i drugih uređaja koji mogu negativno utjecati na mirno stambeno susjedstvo.

Parkiranje dostavnih vozila na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 treba organizirati u obliku gospodarskog dvorišta.

Načela zaštite okoliša treba primijeniti kod svih faza izrade projekata za građenje kao i kod samog građenja predmetnih građevina.

Najočitiji negativni utjecaj na okoliš predstavlja postojeća državna cesta D1 (Plitvička ulica) s vrlo velikom frekvencijom vozila. Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskeg prometa 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;
- izvedbu parkirališta gdje broj parkirališnih mjesta po građevnoj čestici premašuje 10 treba predvidjeti na način da se otpadna ulja skupljaju prije izlivanja oborinskih voda u kanalizaciju.

### **Zaštita voda**

Za zaštitu voda potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- zaštita voda od zagađenja otpadnim vodama iz domaćinstva - izgradnjom sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, te priključenjem na isti svih građevina u obuhvatu Plana,
- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni sustav odvodnje, moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po sustav odvodnje i recipijente u koje se upuštaju,
- posebnim mjerama smanjiti mogućnost zagađenja na prometnicama: zabraniti pranje automobila, drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje otpada na zelene površine duž prometnica...
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

### **Ušteda energije**

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

**Zaštita zraka**

Zagađenja zraka najvećim dijelom nastaje od tranzitnog prometa tijekom cijele godine i spaljivanja fosilnih goriva tijekom sezone grijanja.

Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti zagađenje zraka.

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.

**Zaštita od buke**

Ugroženost bukom izražena je zbog prolaza državne ceste D1 (Plitvička ulica) 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.

U cilju zaštite od prekomjerne buke potrebno je identificirati potencijalne izvore buke i kontinuirano vršiti mjerenja buke u najugroženijim područjima. Sve poslovne građevine moraju imati tehnologiju koja sprječava nedozvoljenu količinu buke.

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).

**Postupanje s otpadom**

Na građevnim česticama treba prilikom izrade projektne dokumentacije definirati mjesto za postavu posuda za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje skuplja otpad, vizualno zaklonjeno (ogradom, tamponom zelenila i slično) i ne smije ometati kolni i pješački promet.

Iskoristivi dio komunalnog otpada (stari papir, staklo, limenke, istrošene baterije i slično) treba sakupljati u posebne spremnike smještene na javnoj površini. Spremnike treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje skuplja otpad, vizualno zaklonjeno (ogradom, tamponom zelenila i slično) i ne smije ometati kolni i pješački promet.

U obuhvatu Plana treba izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada, sortirati otpad u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, unutar domaćinstava odvajati biootpad i kompostirati ga.

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi zakona i propisa:

- "Zakon o otpadu" (NN 178/04 i 111/06),
- "Pravilnik o vrstama otpada" (NN 27/96),
- "Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom" (NN 123/97 i 112/01),
- "Uredba o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom" (NN 32/98),
- "Uredba o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada" (NN 50/05),
- "Pravilnik o ambalaži i ambalažnom otpadu" (NN 97/05 i 115/05),
- "Odluka o uvjetima označavanja ambalaže" (NN 155/05),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim gumama" (NN 40/06),
- "Uredba o nadzoru pograničnog prometa otpadom" (NN 69/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim uljima" (NN 124/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim baterijama i akumulatorima" (NN 133/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim vozilima" (NN 136/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadom" (NN 23/07) i drugi

**Zaštita tla**

Tlo se onečišćuje neriješenom odvodnjom i neprimjerenim odlaganjem otpada, te u tom smislu važe mjere zaštite voda i mjere zbrinjavanja otpada.

**Posebne mjere zaštite**

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 29/83, 36/85 i 42/86).

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici. Prilikom rekonstrukcija starijih građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, statičkim proračunom analizirati i dokazati otpornost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzroka, te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

### **Zaštita od požara**

Zaštita od požara ovisi o kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima i vatrogasnim sektorima.

Projektiranje građevina s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke:

- "Zakon o zaštiti od požara" (NN 58/93 i 33/05),
- "Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima" (NN 108/95),
- "Zakon o eksplozivnim tvarima" (NN 178/04),
- "Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe" (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- "Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara" (NN 35/94),
- "Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata" (NN 100/99),
- "Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara" (NN 62/94 i 32/97) i drugi.

Rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine.

Kod projektiranja građevina, radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara (kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije) potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode:

- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama;
- TRVB ili GRETENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi;
- DIN 18230 ili TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

## B/ Odredbe za provođenje

### 1. Uvjeti određivanja namjene površina

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

#### Članak 1.

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

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

- |     |   |      |
|-----|---|------|
| 1)  | Površina stambene namjene - obiteljska izgradnja              | (S1) |
| 2)  | Površina stambene namjene - višestambena izgradnja            | (S2) |
| 3)  | Površina mješovite namjene - pretežito stambena               | (M1) |
| 4)  | Površina mješovite namjene - pretežito poslovna               | (M2) |
| 5)  | Površina javne namjene - kultura                              | (D6) |
| 6)  | Površina gospodarske namjene - poslovna - pretežito trgovačka | (K2) |
| 7)  | Površina gospodarske namjene - poslovna - komunalno servisna  | (K3) |
| 8)  | Površine infrastrukturnih sustava - trafostanica              | (IS) |
| 9)  | Javna zelena površina - javni park                            | (Z1) |
| 10) | Javna zelena površina - dječje igralište                      | (Z2) |
| 11) | 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 građevnih 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. 4.2. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000.

#### Članak 4.

Prostor obuhvata Detaljnog plana uređenja "Centar III" 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 građevne čestice, maksimalna katnost, kao i namjena za svaku građevnu 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 građevne čestice i/ili u sklopu novih građevina u podrumskoj etaži.

#### Članak 7.

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

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita;
- nadogradnja i dogradnja;
- nova izgradnja - preporučena;
- nova izgradnja.

**Članak 8.**

Na postojećim građevinama mogući su slijedeći zahvati:

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita na građevina na građevnim česticama broj: 1-S2, 4-IS, 17-D, 18-S2, 19-S1, 20-M1, 24-S2, 25-S2, 26-M1, 27-M1;
- nadogradnja i dogradnja postojećih građevina moguća je na građevnim česticama broj: 3-S2, 5-S2, 6-M1, 7-M1, 8-M1, 10-K3, 21-M1, 29-S1, 30-S1, 31-S1, 32-S1, 33-S1.

**Članak 9.**

Nova izgradnje - preporučena je, umjesto postojećih građevina, na građevnim česticama broj 14-M1, 15-M1, 22-M1 i 28-M1.

Nova izgradnja planirana je i na ostalim građevnim česticama broj: 9-K1, 11-M1, 12-M1, 13-M2, 16-D, 23-M1, 34-M1, 35-IS.

**Članak 10.**

Prostorni pokazatelji za planiranu namjenu:

NAMJENA	BROJ ČESTICA	UKUPNO PLANIRANA POVRŠINA PO NAMJENI (m <sup>2</sup> )	% OD OBUHVATA	UKUPNO ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA	k <sub>ig</sub>	k <sub>is</sub>
S1 obiteljska izgradnja	6	3.078,36	6,60	871,63	1.808,99	0,28	0,59
S2 višestambena izgradnja	6	8.561,44	18,35	2.363,89	12.509,94	0,28	1,46
M1 mješovita - pretežito stambena	15	9.953,10	21,33	3.248,82	8.016,65	0,33	0,81
M2 mješovita - pretežito poslovna	1	994,61	2,13	248,65	745,95	0,25	0,75
D6 javna i društvena namjena	2	3.586,42	7,69	1.479,20	3.731,98	0,41	1,04
K2 poslovna namjena - pretežito trgovačka	1	5.290,22	11,34	1.322,25	3.966,75	0,25	0,75
K3 poslovna namjena - komunalno servisna	1	2.915,33	6,25	728,60	1.882,30	0,25	0,65
Z1 javna zelena površina - javni park	1	840,76	1,80	/	/		
Z2 javna zelena površina - dječje igralište	1	1.085,56	2,33	/	/		
IS1 infrastrukturni sustavi - trafostanica	2	55,96	0,12	13,64	13,64	0,24	0,24
<b>Prometne površine</b>	<b>7</b>	<b>10.290,61</b>	<b>22,06</b>	<b>/</b>	<b>/</b>		
<b>UKUPNO</b>	<b>43</b>	<b>46.652,35</b>	<b>100,00</b>	<b>10.276,68</b>	<b>32.676,20</b>	<b>0,22</b>	<b>0,71</b>

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

**Članak 11.**

Veličina, oblik, položaj i oznaka (planska oznaka 1-S2 do 35-IS) građevne čestice definiran je na grafičkim prikazima Plana - listovi 4.1. "Uvjeti gradnje" i 4.1. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000. Površina građevne čestice prikazana je u TABELI 1 (stupac br. 4).

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

Posebno planskom oznakom označene su građevne čestice na kojima se uređuju javne zelene površine (2-Z1 i 43-Z1).

Građevne čestice prometnih površina (ulica i parkirališta, pješačkih površina) formirati će se u skladu s ovim Planom i fazom realizacije.

**Članak 12.**

Za svaku građevnu česticu određen je koeficijent izgrađenosti (k<sub>ig</sub>) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 6 i 7) i to minimalni (postojeći) i maksimalni.

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

**Članak 13.**

Unutar obuhvata Plana na 34 građevne čestice (površine 34.435,42 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 10.277,46 m<sup>2</sup> uključujući i postojeću gradnju koja se zadržava. Smještaj građevina i uređenje građevnih čestica prikazano je na grafičkom prikazu Plana - listu br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

**Članak 14.**

Za površinu obuhvata Plana koeficijent izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) iznosi 0,32.  
 $G_{ig}$  je odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevnih čestica.

**Članak 15.**

Za površinu obuhvata Plana planirana gustoća stanovanja  $G_{st}$  iznosi 216,93 st/ha,  $G_{ust}$  iznosi 144,26 st/ha, a  $G_{bst}$  iznosi 140,78 st/ha. Planirana gustoća stanovništva ( $G_{nst}$ ) iznosi 105,03 st/ha.

$G_{st}$  (neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine.

$G_{ust}$  (ukupno neto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica za stambene građevine i prateće stambene funkcije (ulice, parkirališta, zelene površine i dječja igrališta).

$G_{bst}$  (bruto) je odnos broja stanovnika i zbroja površina građevnih čestica  $G_{ust}$  i šire stambene funkcije (sabirne ulice, parkovi, osnovna škola, površine za rekreaciju).

$G_{nst}$  je odnos broja stanovnika i površine obuhvata prostornog plana.

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

**Članak 16.**

Izgradnja građevina moguća je unutar granice gradivog dijela građevne čestice što na nekim građevnim česticama predstavlja i maksimalnu tlocrtnu površinu građevine, što je vidljivo u grafičkom dijelu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000. Stvarni postotak izgrađenosti moguć je i manji od maksimalno dozvoljene granice.

**Članak 17.**

Za svaku građevnu česticu određen je maksimalni koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) - odnos građevinske (bruto) površine građevina (svih etaža) i površine građevne čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 14 i 15). Unutar obuhvata Plana maksimalna građevinska (bruto) površina građevina je 32.676,20 m<sup>2</sup>.

Za površinu obuhvata Plana koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,88.  
 $K_{is}$  je odnos zbroja pojedinačnih  $k_{is}$  i zbroja građevnih čestica.

**Članak 18.**

Za svaku građevinu određen je maksimalan broj etaža, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 12), a etaže mogu biti:

- podrum (Po),
- suteran (S),
- prizemlje (P),
- kat (K),
- potkrovlje (Pk).

Građevine (postojeće i planirane) za koje je određena gradnja podruma (Po), mogu zbog konfiguracije terena, umjesto podruma izgraditi suteran (S). U tom se slučaju maksimalna visina prikazana u TABELI 1 (stupac br. 17) može povećati za dodatna 3,0 m.

**Članak 19.**

Za svaku građevinu određena je maksimalna visina, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 17).

Visina građevine mjeri se od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1,2 m. U visinu vijenca ne računa se ograda ravnog krova, atika i slično.

## 2.3. Namjena građevina

### Članak 20.

Građevne čestice su namijenjene izgradnji građevina: stambene namjene - obiteljska izgradnja (S1) i višestambena izgradnja (S2); mješovite namjene - pretežito stambena (M1) i pretežito poslovna (M2); javne i društvene namjene - kultura (D6); gospodarske namjene - poslovne - pretežito trgovačka (K2) i komunalno servisna (K3); infrastrukturnih sustava - trafostanica (IS).

Za svaku građevnu česticu određena je namjena, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 2).

Za svaku građevinu određena je namjena, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 11).

### Članak 21.

Stambena je namjena prisutna u dva načina izgradnje:

- obiteljske građevine (S1),
- višestambene građevine (S2).

Građevine su namijenjene isključivo stanovanju. Na građevnim 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.

*Obiteljske građevine* (građevine s 1 ili 2 stambene jedinice - stana) su postojeće i planirane građevine, a tipološki su samostojeće ili dvojne, ponegdje skupne (ugrađene).

*Višestambene građevine* (građevine s 3 ili više stambenih jedinica - stanova) su postojeće građevine, a tipološki su "soliternog" tipa ili s više dilatacija.

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

### Članak 22.

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) obuhvaća postojeće i nove građevine. U stambenim građevinama (višestambene i obiteljske) mogu se smjestiti (u prizemnoj etaži) razni manji, prateći sadržaji primjereni centru grada, koji ne smetaju stanovanju.

Pod pratećim sadržajima podrazumijevaju se tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije:

- 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.

Višestambene građevine na građevnim česticama 26-M1, 27-M1, 28-M1 i 34-M1 mogu imati od 3 do 6 stambenih jedinica - stanova.

### Članak 23.

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 tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije:

- 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 24.**

Gospodarska namjena - poslovna - pretežito trgovačka (K2) obuhvaća građevnu česticu za gradnju nove građevine. Građevina može imati jednu ili kombinaciju namjena. Pod poslovnom namjenom podrazumijevaju se: poslovni, upravni, uredski, trgovački, uslužni sadržaji.

**Članak 25.**

Gospodarska namjena - poslovna - komunalno servisna (K3) obuhvaća građevnu česticu za gradnju sadržaja komunalno servisne namjene. 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 - kultura (D6) obuhvaća građevne čestice postojeće građevine i za gradnju novih sadržaja kulturnog karaktera. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.

**Članak 27.**

U novim građevinama obavezno se smještaju garažni prostori (u podrumu i/ili prizemlju građevine).

**Članak 28.**

Površine infrastrukturnih sustava (IS) obuhvaćaju građevne čestice postojeće trafostanice i za gradnju nove trafostanice. Ostale infrastrukturne građevine su linijskog karaktera. U sklopu istih mogu se izvesti sve potrebne prateće građevine (podzemno - kućni priključci, šahtovi, zdenci i slično).

**Članak 29.**

Javne zelene površine - javni park (Z1) i dječje igralište (Z2) obuhvaćaju dvije čestice. Unutar zelene površine mogu se uređivati pješačke šetnice i odmorišta (oprema dječjeg igrališta, klupe za odmor, koševе za otpatke i slično). Prvenstvena funkcija zelenila je odmor i boravak građana. U njima cilj gospodarenja je osiguranje trajnosti ekosustava, te održavanje i poboljšanje općekorisnih funkcija zelenila.

Unutar zelenih površina dozvoljeno je zadržavanje postojećih infrastrukturnih vodova i iznimno polaganje novih uz zadržavanje postojećih nasada.

Na ostalim zelenim površinama uređenih u profilu prometnica, dozvoljeno je uređenje kolnog i/ili pješačkog pristupa na građevne čestice prema oznakama iz ovog Plana.

**Članak 30.**

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 građevne čestice, postojećih i novih građevina, omogućen je na neposredan način.

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

**Članak 31.**

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

Pješke površine planirane ovim Planom dijele se na pješačke prometnice i nogostupe.

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

**Članak 32.**

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

**2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici****Članak 33.**

Na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000 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, spremišta i slično) na mjestu definiranom kao gradivi dio čestice namijenjen za pomoćne objekte (ostale građevine).

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Izvan površine gradivog dijela građevne čestice mogu se graditi dijelovi objekta u funkciji osnovnog objekta (terase u prizemlju na nivou terena, pergole, tende, reklamni panoi i slično), uz uvjet da ne ugrožavaju pješački i kolni promet, te da iste nisu konstruktivni dio podzemne etaže (podrum - Po).

Izvan površine gradivog dijela građevne 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 površine gradivog dijela građevne čestice ne ulaze u obračun koeficijenta izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ), a trebaju biti u funkciji osnovne namjene građevina i površina, te trebaju osigurati nesmetan prilaz na stražnji dio građevinske čestice minimalne širine 3,0 m na jednoj strani građevinske čestice.

Na pješačkim i parkovnim površinama moguća je gradnja nadstrešnica, odmorišta, fontana i slično, te postavljanje skulptura i ostale urbane opreme uz obveznu izradu projekta uređenja vanjskih površina.

#### **Članak 34.**

Smještaj građevina na građevnoj čestici definiran je linijom obveznog građevnog pravca koji je prikazan na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

Ispred građevnog pravca moguće je graditi ili postavljati ulazne nadstrešnice, pergole, konstrukcije za tende i slično na način definiran u prethodnom članku, osima ako je u skladu s Konzervatorskom podlogom određeno drugačije (članak 86.).

#### **Članak 35.**

Novo građevine na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 moraju biti smještene na minimalnoj udaljenosti 4,0 m od granice susjedne građevne čestice, 6,0 m od regulacijske linije i 6,0 m od građevine na susjednoj građevnoj čestici.

#### **Članak 36.**

Minimalna udaljenost stambenih građevina od regulacijske linije je 5,0 m, ako linijom obveznog građevnog pravca nije utvrđeno drugačije.

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, i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 5,0 m za P; 8,0 m za P+1 ili P+Pk; 10,0 m za P+2 ili P+1+Pk, ali tada na tom fasadnom zidu ne smije biti izveden nikakav otvor.

Na dijelu građevine koja je izgrađena na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne međe, ne mogu se projektirati niti izvoditi otvori, osim kad je susjedna građevna čestica s javnom namjenom (javna zelena površina, ulica i slično).

Otvorima se u smislu ovoga članka ne smatraju fiksna ostakljenja neprozirnim staklom ili staklenom opekrom, 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 vizualni kontakt.

#### **Članak 37.**

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

**Članak 38.**

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 presijecati čitavo krovište.

**Članak 39.**

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

**Članak 40.**

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

- prislonjene uz stambene građevine na istoj građevnoj čestici na dvojni (poluugrađeni) način;
- odvojeno od stambene građevine na istoj građevnoj čestici;
- na međi, uz uvjet da je zid prema susjednoj čestici izveden od vatrootpornog materijala i bez otvora, ta da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću građevnu česticu.

Udaljenost pomoćne građevine od stambene zgrade na istoj građevnoj čestici ne može biti manja od 4,0 m kada se gradi kao posebna dvorišna građevina sa prostorima za rad.

**Članak 41.**

Povećanje površina u postojećoj izgradnji predviđeno je na način da se preurede postojeća krovišta u stambeni prostor, te da se građevina nadogradi.

**Članak 42.**

Izgradnja novih građevina Planom je predviđena na neizgrađenom dijelu bloka (obuhvata Plana) ili na mjestu uklonjenih građevina. Ulična građevine se grade na postojećem građevnom pravcu. Iznimno se može u prizemnoj etaži građevina uvući unutar građevnog pravca.

## 2.5. Oblikovanje građevina

**Članak 43.**

Oblikovanje građevina treba uskladiti s posebnostima funkcionalnih cjelina.

Postojeće građevine rekonstruirati će se s 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 44.**

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

Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 120 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.

**Članak 45.**

Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, smiju se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s regulacijskim uvjetima (do postojeće visine nadozida) s nagibom krova maksimalno 7%.

**Članak 46.**

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje nadogradnju i dogradnju na građevnim česticama broj: 3-S2, 5-S2, 6-M1, 7-M1, 8-M1, 10-K3, 21-M1, 29-S1, 30-S1, 31-S1, 32-S1, 33-S1, te 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. 16 i 18.

#### Članak 47.

Unutar prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja preporučena je nova izgradnja, umjesto postojećih građevina, na građevnim česticama broj 14-M1, 15-M1, 22-M1 i 28-M1.

Gradnja tih građevina vršiti će se uglavnom na temelju postojećih predložaka izgradnje s građevnim pravcem na regulacijskom pravcu ulice uz respektiranje izgradnje tog dijela naselja.

#### Članak 48.

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

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

#### Članak 49.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovista, te upotrijebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom gradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom. Prvenstveno se to odnosi na zahvate utvrđene Konzervatorskom podlogom i infrastrukturne građevine (trafostanica).

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 50.

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 51.

Ograda se može podizati samo na građevnim česticama namijenjenim gradnji obiteljskih građevina (S1), prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama, maksimalne visine 1,20 m.

Iznimno od prethodnog Stavka, ograda se može podizati na i građevnim česticama namijenjenim gradnji poslovnih građevina (9-K2 i 10-K3) ako je to nužno radi zaštite građevine ili načina njenog korištenja, a visina ograde nije ograničena.

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

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 ogradbi moraju se otvarati s unutrašnje strane (na parcelu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

#### Članak 52.

Teren oko građevine, potporne zidove, terase i slično 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 građevnih čestica u obuhvatu zaštićene povijesno-urbanističke cjeline - zona B2.

#### Članak 53.

Zbog velike visinske razlike u području obuhvata Plana, potrebno je izvesti potporni zid na mjestima prijelaza s 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.

Potporni zidovi prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000.

#### Članak 54.

Završna obrada pješačkih površina može biti: asfalt, prirodni ili umjetni kamen različitog oblika (nepravilnog ili pravilnog) postavljen u cementnom mortu ili pijesku, zatravljeni betonski elementi. Završna obrada kolne površina može biti asfalt ili zatravljeni betonski elemenata.

Površine koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

#### Članak 55.

Na građevnim česticama mora se osigurati potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) sukladno namjeni prostora i normativu. 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. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta određuje se na 1.000 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine ovisno o namjeni prostora u građevini prema sljedećem normativu:

- 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 slično na 20 sjedala / 1 PGM.

Iznimno, može se odstupiti od normativa zadanog u prethodnom Stavku kod postojećih građevina za koje Konzervatorska podloga i ovaj Plan utvrđuju organizaciju i smještaj građevina na građevnoj čestici koja to onemogućava. Za smještaj tih vozila treba se ishodi suglasnost Grada o korištenju javnih površina (parkirališta, pločnika i slično).

Parkirališta i garaže treba izvesti u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07).

Parkirališne površine s 10 i više parkirališnih mjesta treba izvesti s nepropusnom obradom partera, a završna obrada može biti asfalt ili betonski elementi.

Oborinske vode, koje se prikupljaju na parkiralištima s nepropusnom obradom partera i garažama, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročititi na odgovarajući način od naftnih derivata koja kaplju iz parkiranih vozila, prema uvjetima nadležne institucije.

Parkirališne površine treba ozeleniti sadnjom stabala i ukrasnog zelenila (minimalno 1 stablo na 5 parkirališnih mjesta).

#### Članak 56.

Najmanje 20% površine građevne čestice mora biti prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo.

Na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 potrebno je urediti "tampon" zonu zelenila prema stambenim građevinama na susjednim građevnim česticama.

Drvoredi i grupa stabala trebaju biti autohtonih biljnih vrsta. Ostale zelene površine u sklopu pojedinih građevnih 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 slično) i javne rasvjete definirati će se pri izradi projektne dokumentacije kojom se mora obuhvatiti prostor u cjelini.

**Članak 58.**

Na građevnim 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 slično). Ne smije ometati kolni i pješački promet.

Iskoristivi dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, limenke i slično) 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 građevne čestice imaju predviđen priključak na javnu prometnu površinu (ulicu), te na telekomunikacijsku i komunalnu infrastrukturu.

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

**Članak 60.**

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja cestovne i ulične mreže prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 2.1. "Promet" u mjerilu 1:1.000.

**Članak 61.**

Sve ulice i pješačke površine u obuhvatu Plana trebaju biti izvedeni bez arhitektonskih barijera u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07) tako da na njima nema zapreka za kretanje nihi jedne kategorije stanovništva.

#### **3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja (elementi trase i mjesta priključka prometnica manjeg značaja)**

**Članak 62.**

U obuhvatu Plana djelomično se nalaze dvije ulice (Urbanističkim planom uređenja grada Slunja definirane kao glavne ceste) koje prostor u obuhvatu Plana povezuju s ostalim dijelovima grada:

- Ulica 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana - županijska cesta Ž 3256 (D23-Primišlje-Slunj(D1)),
- Plitvička ulica - državna cesta D1 (Zagreb-Karlovac-Knin-Split).

Ulica 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana trasirana je u smjeru istok-zapad i formira sjevernu granicu obuhvata Plana. Ulicu treba rekonstruirati od ruba kolnika (rubnjaka) prema jugu na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 7-M1, 8-M1, 19-S1 i 20-M1;
- križanja s ulicama SU-1, SU-2 i SU-4;
- javna parkirališta u profilu ulice;
- pješačka površina (nogostup) minimalne širine 2,5 m.

Plitvička ulica je trasirana u smjeru sjever-jug i formira istočnu granicu obuhvata Plana. Ulicu treba rekonstruirati od ruba kolnika (rubnjaka) prema zapadu na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 21-M1, 24-M1, 25-M1, 26-M1 i 27-M1;
- pješačka površina (nogostup) minimalne širine 3,0 m.

Priključke i prilaze na javne ceste (državne i županijske ceste) treba projektirati i graditi u skladu s "Pravilnikom o uvjetima za projektiranje i izgradnju priključaka i prilaza na javnu cestu" (NN 119/07), te "Zakonom o javnim cestama" (NN 180/04, 138/06).

**Članak 63.**

Ulica Jure Belkovića trasirana je u smjeru sjever-jug i formira južnu granicu obuhvata Plana. Ulica se ne nalazi u obuhvatu Plana, ali ga tangira. Ulicu treba rekonstruirati i izvesti u punom profilu utvrđenim Urbanističkim planom uređenja grada Slunja (stambena cesta) na način da se osiguraju:

- kolni priključci građevnih čestica 28-M1, 29-S1, 30-S1, 32-S1, 33-S1, 11-M1, 35-IS i 9-K2;
- križanje s planiranom ulicom SU-3;
- pješački pristup na pješačku površinu planiranu na građevnoj čestici 39-P.

**Članak 64.**

Ulica Kralja Zvonimira trasirana je u smjeru sjever-jug i formira zapadnu granicu obuhvata Plana. Ulica ne nalazi se u obuhvatu Plana, ali ga tangira. Ulica je planirana Urbanističkim planom uređenja grada Slunja (sekundarna cesta), te ju treba izvesti u punom profilu utvrđenom tim Planom na način da se osiguraju:

- kolni priključak građevne čestice 1-S2;
- pješački pristup ulice SU-1.

### 3.1.2. Gradske i pristupne ulice (situacijski i visinski elementi trasa i križanja i poprečni profili s tehničkim elementima)

**Članak 65.**

U obuhvatu Plana nalaze se četiri ulice koje omogućuju građevnim česticama pristup na javnu kolnu površinu, te pristup interventnih vozila:

- Ulica SU-1,
- Ulica SU-2,
- Ulica SU-3,
- Ulica SU-4.

Ulicu SU-1 treba graditi na građevnoj čestici 38-P. Ulica je postojeća, te ju treba rekonstruirati i izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 27 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup) i ulicu Kralja Zvonimira (pješački pristup).

Ulicu SU-2 treba graditi na građevnoj čestici 42-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 16 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup).

Ulicu SU-3 treba graditi na građevnoj čestici 40-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. U profilu ulice potrebno je osigurati minimalno 45 javnih parkirališnih mjesta. Ulica je vezana na ulicu Jure Belkovića (kolni i pješački pristup).

Ulicu SU-4 treba graditi na građevnoj čestici 36-P. Ulica je planirana i treba ju izvesti kao slijepu, u profilu prikazanom su na grafičkom prikazu Plana. Ulica je vezana na ulicu 14. Domobranske Pukovnije (kolni i pješački pristup).

**Članak 66.**

Visinske kote postojećih i planiranih prometnica i njihovih priključaka na postojeću prometnu mrežu uvjetovane su zajedničkim točkama na postojećoj prometnoj mreži na koju se vežu. Maksimalno su zadržani postojeći visinski elementi trasa (priključak na obodne prometnice, ulazi u postojeće objekte). U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih visina uz obrazloženje kroz projektnu dokumentaciju.

Ulice treba projektirati, graditi i uređivati na način da se omogući vođenje telekomunikacijske i komunalne infrastrukture. Površine ulice koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Kolnici su predviđeni sa dvije trake za dvosmjernu vožnju. Minimalna širina kolne trake je 2,75 m. Kolnička konstrukcija se izvodi, ovisno od sastava tla, debljine oko 50 cm (ili povećanjem ako je tlo mjestimično nekoherentno).

Minimalni radijus zakretanja na križanjima ulica je 6,0 m.

Završna obrada kolnika i javnog parkirališta treba biti asfalt. Završna obrada pješačke površine može biti: asfalt, prirodni kamen ili umjetni kamen. Kamen može biti nepravilnog ili pravilnog oblika, postavljen u cementni mort ili pijesak. Zelene površine treba urediti kao travnjak, grmored ili drvored.

Javna parkirališta u profilu ulica treba izvesti u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07), tj. osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta. Brzinu kretanja vozila u ulicama s javnim parkiralištem u profilu ulice ograničiti na 30km/h.

Pješačka površina mora biti denivelirana u odnosu na zelenu površinu minimalno 3 cm. Zelene i pješačke površine treba izvesti uzdignuto u odnosu na kolnik rubnjakom minimalne visine 10 cm, a javno parkiralište u profilu ulice treba biti u istoj razini s kolnikom. Na raskrižjima i drugim mjestima gdje se očekuje prelazak pješaka, biciklista, osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti preko kolnika trebaju se ugraditi spuštene rubnjaci i ostali elementi propisani "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05, 61/07).

Vertikalne elemente javne rasvjete treba smjestiti na rub pješačke površine (nogostupa) prema regulacijskoj liniji, kako ne bi ometali kolni promet i kako bi što manje smanjivali širinu pješačke površine.

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).

Parkirališne površine s 10 i više parkirališnih mjesta treba izvesti s nepropusnom obradom partera, a završna obrada može biti asfalt ili zatravljeni betonski elementi.

Oborinske vode, koje se prikupljaju na parkiralištima s nepropusnom obradom partera i garažama, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročistiti na odgovarajući način od naftnih derivata koja kaplju iz parkiranih vozila, prema uvjetima nadležne institucije.

Prometnu signalizaciju treba izvesti u skladu s važećim "Pravilnikom o prometnim znakovima, signalizaciji i opremi na cestama" (NN 33/05, 64/05, 155/05).

### **3.1.3. Površine za javni prijevoz (pruge i stajališta)**

#### **Članak 67.**

U obuhvatu Plana ne postoji i nije planiran javni prijevoz.

### **3.1.4. Javna parkirališta (rješenje i broj mjesta)**

#### **Članak 68.**

U obuhvatu Plana predviđena su minimalno 94 parkirališna mjesta smještena na javnim parkiralištima u profilu ulica. Parkirališna mjesta namijenjena su korisnicima sadržaja u obuhvatu Plana, stanarima i zaposlenicima. Uvjeti gradnje javnih parkirališta u profilu ulica obrađeni su u Poglavlju 3.1.2. ovih odredbi.

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirana javna parkirališta na vlastitim građevnim česticama.

### **3.1.5. Javne garaže (rješenje i broj mjesta)**

#### **Članak 69.**

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirane javne garaže.

### **3.1.6. Biciklističke staze**

#### **Članak 70.**

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirane biciklističke staze.

### 3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

#### Članak 71.

U obuhvatu Plana ne postoje i nisu planirani trgovi.

Pješačke površine planirane su u profilu ulica i na vlastitim građevnim česticama: 37-P, 39-P i 41-P.

Pješačke površine koje će se koristiti za pristup interventnih vozila ili kao manipulativna površina za interventna vozila ili vozila opskrbe moraju biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Završna obrada pješačke površine može biti prirodni ili umjetni kamen. Kamen može biti nepravilnog ili pravilnog oblika, postavljen u cementni mort ili pijesak.

Na pješačkim površinama moguća je sadnja pojedinačnih stabala, grupa stabala, drvoreda ili drugih oblika ozelenjavanja, uz uvjet da svjetla širina pješačke površine bude minimalno 2,0 m.

### 3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja ostale prometne mreže

#### Članak 72.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne mreže obrađeni su u poglavlju 3.1. ovih Odredbi.

### 3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

#### Članak 73.

Način vođenja TK mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju prikazani su na grafičkom prikazu Plana - list br. 2.2. "Pošta i telekomunikacije" u mjerilu 1:1.000.

Telekomunikacijsku mrežu treba graditi u skladu s važećim propisima:

- "Zakon o telekomunikacijama" (NN 122/03, 158/03, 177/03, 60/04, 70/05),
- "Zakon o zaštiti od ionizirajućih zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja" (NN 64/06),
- "Pravilnik o javnim telekomunikacijama u nepokretnoj mreži" (NN 58/95),
- "Pravilnik o javnim telekomunikacijama u pokretnoj mreži" (NN 58/95) i drugi.

Prigodom gradnje poslovnih i stambenih građevina namijenjenih daljnjoj prodaji, investitor te građevine mora izgraditi kabelsku kanalizaciju za pretplatničke telekomunikacijske vodove, za kabelsku distribuciju i zajednički antenski sustav, koji su potrebni samo za tu građevinu u skladu s "Zakonom o telekomunikacijama" (NN 122/03, 158/03, 177/03, 60/04, 70/05).

#### Članak 74.

Telekomunikacijska (TK) mreža na prostoru obuhvata Plana sastoji se iz podzemnih vodova (magistralnih, lokalnih i korisničkih) i zračnih vodova (lokalnih i korisničkih), te distributivne telekomunikacijske kanalizacije (DTK), kabelskih telekomunikacijskih (TK) zdenaca, stupova za zračne vodove i izvodnih telekomunikacijskih ormarića (ITO).

Planom je, zbog promijenjenih uvjeta izgradnje na postojećim građevnim česticama (nova gradnja, uklanjanje postojećih građevina, izgradnja novih prometnica), predviđeno ukidanje svih zračnih vodova i priključaka, te njihova zamjena podzemnim vodovima i priključcima. Nakon izgradnje podzemnih vodove, na njih se trebaju priključiti sve postojeće građevine koje su trenutno priključene na zračne vodove.

Za potrebe telekomunikacijskih priključaka postojećih i budućih građevina, na području zahvata DPU-a, potrebno je izgraditi novu distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju (DTK).

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

Planiranu TK kanalizaciju treba graditi istovremeno s ostalim objektima prometne, ulične i komunalne infrastrukture.



Od TK zdenaca postojeće DTK, na Trgu dr. Franje Tuđmana i u Plitvičkoj ulici, gradi se nova DTK s cijevima PEHD Ø 110 mm, PEHD 50 Ø mm i montažnim kabelskim TK zdencima. Na glavnim pravcima, između TK zdenaca, polažu se dvije cijevi PEHD Ø 110 mm, a na odvojcima te od priključnih TK zdenaca do izvodnih telekomunikacijskih ormarića (ITO) dvije cijevi PEHD Ø 50 mm.

Na kutnim mjestima i odvojcima DTK postavljaju se montažni kabelski zdenci oznake MZ.

Novu DTK projektirati prema odredbama "Pravilnika o tehničkim uvjetima gradnje i uporabe telekomunikacijske infrastrukture" (NN 88/01), "Uputama za planiranje pristupnih mreža" od listopada 2000.g. i "Uputama za projektiranje i gradnju DTK" od srpnja 1997.g. Pri projektiranju i izvođenju TK mreže mora se osigurati propisom utvrđene minimalne udaljenosti od ostalih infrastrukturnih mreža i vodova.

#### Članak 75.

Područje je pokriveno sustavom pokretnih telekomunikacija. U razvoju sustava pokretnih komunikacija planira se daljnje poboljšanje pokrivanja, povećanje kapaciteta mreža i uvođenje novih usluga i tehnologija (UMTS i sustavi sljedećih generacija). To zahtijeva gušću mrežu odašiljača, te je moguća izgradnja novih baznih postaja smještanjem antena na antenske stupove i na krovne prihvate na građevinama.

Postava baznih stanica mobilne telefonije ne može se vršiti na:

- udaljenosti manjoj od 1.000 m od već izgrađene bazne stanice postavljene na samostojećem stupu,
- prostoru povijesno-urbanističke cjeline prikazane na grafičkom prikazu Plana - list br. 3. "Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina" u mjerilu 1:1.000.

### **3.4. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina (opskrba pitkom vodom, odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda, opskrba plinom, opskrba toplinskom energijom, elektroopskrba i javna rasvjeta)**

#### Članak 76.

Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže prikazani su na grafičkim prikazima Plana - listovi br. 2.3. "Elektroenergetski sustav" i 2.4. "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:1.000.

#### Članak 77.

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 78.

Elektroenergetska mreža na prostoru obuhvata Plana sastoji se iz podzemnih vodova - srednjenaponskih (SN) i niskonaponskih (NN), nadzemnih vodova - niskonaponskih (NN) i trafostanice (TS) "14. Domobranske Pukovnije" (snage 630 kVA) iz koje se napajaju građevine u obuhvatu Plana i van obuhvata Plana (npr. Dom zdravlja).

Planom je, zbog promijenjenih uvjeta izgradnje na postojećim građevnim česticama (nova gradnja, uklanjanje postojećih građevina, izgradnja novih prometnica), predviđeno ukidanje svih nadzemnih vodova i priključaka, te njihova zamjena podzemnim vodovima i priključcima. Nakon izgradnje podzemnih vodove, na njih se trebaju priključiti sve postojeće građevine koje su trenutno priključene na nadzemne vodove.

Planom je, zbog nove gradnje na građevnoj čestici 9-K2, predviđeno ukidanje postojećeg SN voda (od postojeće TS prema jugu) i gradnja novog SN voda u profilu ulice SU-1, na pješačkim površinama (građevne čestice 37-P i 39-P) i na površini javnog parka građevna čestica 2-Z2).

Gradnjom u obuhvatu Plana doći će do značajnog porasta potrošnje električne energije. To uvjetuje izgradnju nove TS 10(20)/0,4 kV, instalirane snage 630 kVA na građevnoj čestici 35-IS. Napajanje naponom 10(20) kV nove TS treba izvesti sustavom ulaz - izlaz iz smjera TS "14. Domobranske Pukovnije" tako da obje TS budu obuhvaćene elektroenergetskim prstenom.

Nova NN mreža u obuhvatu Plana mora biti podzemna (kabelska) u cijelosti. Nova NN mreža treba biti položena u profilu ulica i na pješačkim površinama, gdje je to moguće.

Napajanje NN mreže sjevernog dijela Plana predviđa se iz TS "14. Domobranske Pukovnije" i to iz 6 NN izlaza. Napajanje NN mreže južnog dijela Plana i Doma zdravlja (van obuhvata Plana) predviđa se iz planirane TS i to iz 6 NN izlaza.

U Plitvičkoj ulici treba izvesti redundantnu NN kabelsku vezu između zgrade kućni broj 2 i kućni broj 6 za moguće alternativno napajanje dijela konzuma u slučaju značajnijih radova ili kvarova na NN mreži.

Projektom dokumentacijom utvrditi će se točan položaj i dimenzije svih elemenata elektroenergetske mreže, te faze izvedbe priključaka postojećih građevina.

Pri polaganju kabela voditi brigu o križanjima sa drugim instalacijama (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, DTK) i ulicama, te sve izvesti prema tehničkim propisima. Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

Cijelo područje ima vršno opterećenje od  $S = 709$  kVA,  $\cos\phi = 0,939$ . U energetske proračun uzeto je u obzir da cca 20% kućanstava koristi klima uređaje, sve ostalo se nalazi unutar uobičajenih elektroenergetskih veličina za konzum te vrste.

#### **Članak 79.**

Javna rasvjeta će se napajati iz NN samostojećih ormarića prigradenih trafostanicama. Iznimno, za parkiralište u ulici SU-1 predviđa se napajanje iz posebnog samostojećeg ormarića.

Javna rasvjeta ulica, pješačkih površina, parkirališta i javnih zelenih površina izvesti će se prema projektnoj dokumentaciji, kojom će se točno definirati trase vodova, vrsta i razmještaj rasvjetnih tijela u prostoru, te način upravljanja i korištenja javne rasvjete.

Pri polaganju kabela voditi brigu o križanjima sa drugim instalacijama (vodoopskrba, odvodnja otpadnih voda, DTK) i ulicama, te sve izvesti prema tehničkim propisima. Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

#### **Članak 80.**

Vodoopskrbni sustav u obuhvatu Plana bit će opskrbljen vodom (pitkom i protupožarnom) spajanjem na javni vodoopskrbni sustav grada Slunja.

Postojeći vodoopskrbni sustav treba rekonstruirati u dijelovima s dotrajalim vodovodnim cijevima (kako bi se smanjili gubici vode) i s vodovodnim cijevima premalog profila u skladu s odredbama ovog Plana za planirani vodoopskrbni sustav. Postojeća vodovodna cijev, koja prolazi preko građevnih čestica 9-K2 i 35-IS, bit će ukinuta nakon gradnje zamjenske vodovodne cijevi u profilu Ulice Jure Belkovića.

Planirani vodoopskrbni sustav treba izvesti polaganjem vodovodnih cijevi u zemljane rovove u profilu ulica (u zelenim i pješačkim površinama), pješačkim površinama na vlastitim građevnim česticama i javnim zelenim površinama.

Vodovodne cijevi treba trasirati tako uvijek zatvaraju krug, što omogućuje napajanje vodom iz raznih cjevovoda i kvalitetnije napajanje vanjske hidrantske mreže.

Tehničke uvjete gradnje vodoopskrbnog sustava definira nadležno komunalno društvo ("Komunalac" d.o.o. iz Slunja) u skladu s važećom "Odlukom o priključenju na komunalnu infrastrukturu".

Vodovodne cijevi treba polagati u zemljani rov na dubinu od 1,0 do 1,5 m. Vodovodne cijevi polažu se na pješčanu posteljicu minimalne debljine 10 cm i zatrpavaju pješčanom posteljicom minimalne debljine 30 cm iznad cijevi. Granulacija pješčane posteljice treba biti takva da ne dođe do oštećenja stijenke i/ili obloge cijevi. Preostalo zatrpavanje vrši se materijalom iz iskopa, na način da se u kanal ne smije ubacivati kameni materijal granulacije veće od 16 cm.

Minimalni profil vodovodnih cijevi je 100 mm odnosno 150 mm (prema kartografskom prikazu 2.4. "Vodnogospodarski sustav" u mjerilu 1:1.000). Projektom dokumentacijom odabrani profil vodovodnih cijevi mora osigurati opskrbu dovoljne količine protupožarne vode. Materijal vodovodnih cijevi treba podnijeti minimalni radni tlak od NP 10 bara (PEHD i slične cijevi).

Sva čvorna mjesta sa ograncima, zračni ventili i muljni ispusti trebaju se smjestiti u vodovodna okna koja omogućuju nesmetanu ugradnju, te kasnije održavanje i popravke. Vodovodna okna treba izvesti minimalne dimenzije 100x100 cm, s poklopcem minimalne dimenzije 60x60 cm i odgovarajuće nosivosti.

Za svaku građevnu česticu treba planirati zasebno vodomjerno okno.

Sva križanja s drugim infrastrukturnim mrežama i ulicama treba izvesti prema tehničkim propisima.

#### **Članak 81.**

Sustav odvodnje otpadnih voda predviđen je kao mješoviti, odnosno zajednički kanalizacijskih cjevovod prihvaća oborinske vode (s ulica, pješačkih staza i krovova) i sanitarno-fekalna otpadne vode (iz građevina).

Iznimno od prethodnog Stavka, čiste oborinske vode (s krovova) sa građevnih čestica 9-K2 i 10-K3 ne smiju se priključiti na sustav odvodnje oborinskih voda, već se moraju upustiti u teren građevne čestice izvedbom upojnih bunara.

Postojeći sustav odvodnje otpadnih voda treba rekonstruirati u dijelovima s dotrajalim cjevovodima i s cjevovodima premalog profila u skladu s odredbama ovog Plana za planirani sustav odvodnje otpadnih voda.

Trase kanalizacijskih cjevovoda predviđene su u profilu ulica (u kolniku) i pješačkim površinama na vlastitim građevnim česticama. Kanalizacijski cjevovodi trebaju biti izrađeni od plastičnih materijala koji se spajaju gumenim brtvama ili elektrospojnicama, što garantira vodonepropusnost. Minimalni profil kanalizacijskih cjevovoda je  $\varnothing$  300 mm. Uzdužni pad kanalizacijskih cjevovoda treba uskladiti s konfiguracijom terena, tako da se osigura minimalna brzina od 0,5 m/s, a maksimalne brzine ograničiti ovisno o vrsti cjevovoda. Kanalizacijski cjevovodi mogu biti tlačni, ako je to potrebno zbog konfiguracije terena.

Planirani sustav odvodnje otpadnih voda se većim dijelom priključuje na postojeći kanalizacijski cjevovod u Ulici Jure Belkovića, dok se dva manja kanalizacijska cjevovoda priključuju na postojeći kanalizacijski cjevovod u Ulici 14. Domobranske Pukovnije s trgom dr. Franje Tuđmana.

Na svakom lomu trase kanalizacijskih cjevovoda i na mjestima njihova spajanja predviđena je izgradnja tipskih revizijskih okana od plastičnih materijala s vodonepropusnim spojevima, visine koja varira u odnosu na dubinu cjevovoda kanalizacije. Na revizijska okna je predviđena ugradnja tipskih okruglih lijevano željeznih poklopaca  $\varnothing$  600 mm, koji se ugrađuju s okvirima za ugradnju na armiranobetonske ploče koje sprečavaju prenošenje opterećenja na plastična okna. Poklopci revizijskih okana trebaju imati odgovarajuću nosivost (minimalno 40 t ako se nalaze u profilu ulice i 25 t ako se nalaze u pješačkoj stazi).

Pročišćavanje sanitarnih otpadnih voda i oborinskih voda iz mješovitog sustava odvodnje otpadnih voda bit će osigurana izgradnjom uređaja za pročišćavanje otpadnih voda smještenog izvan obuhvata Plana.

Kvaliteta otpadnih voda iz građevina gospodarskih djelatnosti i ostalih građevina s poslovnim sadržajima mora biti na nivou sanitarnih otpadnih voda prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.

Građevine koje imaju pojačan udio masnoća u vlastitim otpadnim vodama (npr. restorani) moraju ugraditi mastolov propisanog kapaciteta (gravitacioni skupljač masti) i njime pročititi vlastite otpadne vode prije upuštanja u sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda ili u mješoviti sustav odvodnje otpadnih voda.

Sve postojeće i planirane građevine u obuhvatu Plana moraju biti priključene na sustav odvodnje otpadnih voda. Uvjete priključka građevnih čestica i građevina na sustav odvodnje otpadnih voda definira nadležno komunalno društvo ("Komunalac" d.o.o. iz Slunja) u skladu s važećom "Odlukom o priključenju na komunalnu infrastrukturu". Priključci moraju biti izvedeni preko priključnih revizijskih okana na građevnim česticama u vlasništvu budućih korisnika.

## 4. Uvjeti uređenja i opreme javnih zelenih površina

### Članak 82.

Planom su određene slijedeće javne zelene površine:

- javni park Z1,
- dječje igralište Z2.

Za uređenje javnih zelenih površina preporuča se korištenje autohtonih biljnih vrsta, koje su jednostavne za održavanje i ujedno pogodne za lokalnu klimu.

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

### Članak 83.

Na građevnoj čestici 2-Z2 uređeno je dječje igralište - zatravljena zelena površina s pojedinačnim stablima i ugrađenom opremom (sprave za igru djece), te je istu potrebno održavati.

Planom je predviđeno uklanjanje građevine koja se nalazi na površini dječjeg igrališta. Nakon uklanjanja površinu koja je bila pod građevinom treba zatraviti i opremiti prikladnom urbanom opremom: sprave za igru djece, klupe za odmor, koševе za otpad i slično.

### Članak 84.

Planom je predviđeno uklanjanje građevine koja se nalazi na građevnoj čestici 43-Z1, predviđenoj za uređenje javnog parka.

Na građevnoj čestici može se smjestiti urbana oprema (klupe, koševi za otpad, rasvjetna tijela, fontane, reklamni panoi, spomenici i slično), sprave za igru djece, vodene površine i pješačke staze. Raspored i oblikovanje elemenata utvrdit će se posebnom projektnom dokumentacijom.

Minimalno 80% građevne čestice 43-Z1 mora biti prirodni teren. Na tom prirodnom terenu planira se uređenje travnjaka, cvjetnjaka i parternog zelenila, sadnja stablašica i grmova. Projektom hortikulturnog uređenja utvrditi će se razmještaj biljnih vrsta i način njegovanja.

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

### Članak 85.

Za potrebe izrade ovog Plana Ministarstvo kulture - Uprava za zaštitu kulturne baštine (Konzervatorski odjel u Karlovcu) izradilo je Konzervatorsku podlogu zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III" u kojoj su dane odrednice za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.

Konzervatorska podloga zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar III" je sastavni dio ovog Plana.

Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama i njima pripadajućim građevnim česticama proizašli su iz stupnja valorizacije (kulturno-povijesne, dokumentarne, prostorne i arhitektonske vrijednosti) kroz Konzervatorsku podlogu i procjene građevinskog stanja.

### Članak 86.

U obuhvatu Plana nalaze se dio zaštićena povijesno-urbanističke cjeline i kulturno-povijesnog krajolika Slunja - južni dio zone B2, kulturno dobro zaštićeno prema "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara" (NN 69/99, 151/03, 157/03).

U obuhvatu zone B2 nalaze se sljedeće građevine i katastarske čestice:

- Trg dr. Franje Tuđmana 5 (k.č. 631),
- Trg dr. Franje Tuđmana 6 (k.č. 630),
- Trg dr. Franje Tuđmana 7 (k.č. 629),
- Trg dr. Franje Tuđmana 8 (k.č. 628).

Zahvate na navedenim građevinama i njima pripadajućim građevnim česticama, a osobito građevinskim sklopovima i detaljima, treba izvesti u skladu sa sustavom mjera zaštite propisanom s Konzervatorskom podlogom

Ispred građevina ili na njih nije prihvatljiva postava:

- Samostojećih konstrukcija za natkrivanje terasa, te fiksnih ili sklopivih nadstrešnica,
- Konstrukcija za pođenje terasa, ograda i žardinjera,
- Zasebnih klima uređaja konzolno istaknutih u odnosu na pročelja građevine ,
- Satelitskih i drugih antena na pročelja građevine,
- Plastične ili aluminijske stolarije,
- Termo-reflektirajućih i zatamnjenih ostakljenja,
- Samosvjetlećih i neonskih reklama, reklamnih panoa i displeja,
- Ormarića za elektro i druge instalacije.

Vodeći računa o ujednačenosti i umjerenosti zahvata na širem području, uz projektantski prijedlog usvojen od strane nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu), moguća je postava:

- Pomičnih sklopivih suncobrana,
- Ugrađenih klima uređaja i ventilacijskih otvora (unutar prozorskih i drugih otvora te niše, "maskiranih" na primjeren način),
- Pisanih i slikanih reklama, te reklama sa pozadinskim osvjetljenjem uz pročelje građevine te konzolnih reklama u obliku "cimera" okomito na pročelje,
- Sklopivih sigurnosnih rešetki,
- Satelitskih i drugih antena na krov građevine vodeći računa o njihovoj izloženosti pogledima (preporuča se uvođenje i korištenje kablovske televizije).

Bez prethodne suglasnosti nadležnog konzervatorskog odjela (konzervatorski odjel u Karlovcu), na primjereno mjesto moguće je postavljati isključivo standardizirane oznake: naziva ulica i kućnih brojeva, oznaka tijela državne i lokalne uprave i samouprave, oznake vlasnika ili korisnika poslovnog prostora.

#### **Članak 87.**

*Trg dr. Franje Tuđmana 5 (k.č. 631)* - Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili promjenom nagiba krovništa prilikom preuređenja potkrovlja nisu mogući. Stambeno potkrovlje moguće je izvesti samo u postojećim gabaritima i postavom krovnih kućica sukladno uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

Ograničenja za zahvate na građevinskim sklopovima i detaljima (odnose se na glavno pročelje i pokrov):

- Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelja trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade;
- U slučaju izmjene, moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Postojeću drvenu stolariju građevine moguće je, ukoliko je u lošem stanju, zamijeniti novom drvenom.

#### **Članak 88.**

*Trg dr. Franje Tuđmana 6 (k.č. 630):*

- Oblikovanje ulične građevine potrebno je provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija. Građevina treba završavati kontinuiranim horizontalnim istakom (završnim vijencem) oblikovanim na suvremen način;
- Završnu obradu pročelja moguće je izvesti u suvremenim materijalima. Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelje trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade. Boju i ton naliča odredit će nadležni konzervatorski odjel (Konzervatorski odjel u Karlovcu) naknadno;
- Na pomoćnim građevinama u dnu čestice moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Prozorske otvore i izloge prizemlja moguće je oblikovati drvenom, te svim vrstama suvremene stolarije (plastična i aluminijska).

#### **Članak 89.**

*Trg dr. Franje Tuđmana 7 (k.č. 629)* - Uređenje građevne čestice - Posebno ograničenja pri uporabi materijala za završnu obradu unutarnjeg dijela čestice odnose se na prostor ispred povijesnog šajera koji bi trebao biti od prirodnog ili neke vrste umjetnog kamena (tehnobetona) u oblikovanju primjerenog povijesnim građevinama, a u dogovoru sa nadležnim konzervatorskim odjelom (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

**Oblikovanje gospodarske dvorišne zgrade:**

- Potrebno je zadržati postojeće oblikovanje uz pojedinačnu izmjenu oštećenih dijelova istovjetnim materijalom - hrastovim planjkama spojenim njemačkim vezom uz zadržavanje jednog dijela zgrade u funkciji otvornog šajera obzirom da zgrada predstavlja jedan od rijetkih ostataka povijesnih struktura u ovom dijelu grada;
- U slučaju izmjene postojećeg pokrova na gospodarskoj građevini dozvoljava se postav biber crijepa;
- Za sve radove na predmetnoj građevini potrebno je zatražiti posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorskog odjela u Karlovcu).

**Oblikovanje ulične građevine:**

- Oblikovanje je potrebno provesti prema obrascima suvremene urbane arhitekture, bez povijesnih reminiscencija;
- Građevina treba završavati kontinuiranim horizontalnim istakom (završnim vijencem) oblikovanim na suvremen način, te uspostaviti skladan odnos i spoj prema susjednim građevinama;
- Završnu obradu pročelja moguće je izvesti u suvremenim materijalima. Ožbukana pročelja ili dijelovi pročelje trebaju biti bez strukturalnih uzoraka, od fino zaglađene do manje grube obrade. Boju i ton naliča odredit će nadležni konzervatorski odjel (Konzervatorski odjel u Karlovcu) naknadno;
- U slučaju izmjene, moguća je upotreba svih pokrova malog formata, te limova postavljenih na tradicijski način. Nije dopuštena postava rebrastih, profiliranih, aluminijskih, plastificiranih limova ili drugih pokrova velikog formata, odnosno pokrova bilo koje vrste koji svojim koloritom i teksturom narušavaju "petu fasadu" grada;
- Prozorske otvore te izloge prizemlja moguće je oblikovati drvenom, te svim vrstama suvremene stolarije (plastična i aluminijska);
- Moguće je uklanjanje parapeta postojećih prozorskih otvora prizemlja i njihovo preoblikovanje u izloge.

**Članak 90.**

*Trg dr. Franje Tuđmana 8 (k.č. 628)* - Zahvati na postojećoj građevini u smislu povećanja njenih postojećih gabarita bilo prigradnjom, nadogradnjom ili promjenom nagiba krovništa prilikom izmjene pokrova nisu mogući. Ukoliko je potrebna izmjena pokrova moguće je obzirom na postojeći nagib krova postaviti vučeni lim sukladno uputama nadležnog konzervatorskog odjela (Konzervatorski odjel u Karlovcu).

Sve postojeće (naknadne izvedene) dogradnje na etaži ispod nivoa ulice (suterenu) s dvorišne strane građevine potrebno je ukloniti.

Sanaciju pročelja moguće je izvesti sukladno postojećem stanju obzirom da se zgrada jednostavnim oblikovanjem uobičajenim za arhitekturu ranih 50-ih godina 20. st. uklapa u ambijent trga kojeg formiraju uglavnom jednokatnice javnih i poslovnih sadržaja, različitih stilova i vremena gradnje.

Prozorske otvore moguće je, ukoliko je potrebno, zamijeniti istovjetnom drvenom stolarijom sukladno cjelokupnom oblikovanju zgrade uz postavljanje IZO stakla.

**Članak 91.**

U obuhvatu Plana nalaze se sljedeća kulturna dobra predložena za zaštitu prema "Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara" (NN 69/99, 151/03, 157/03):

- Civilna građevina (CG) - adresa: 14. Domobranske pukovnije 1,
- Tradicijsko graditeljstvo - adresa: Petra Svačića 3.

*Petra Svačića 3* - Kuća izrazito ruralnih karakteristika gradnje smještena u urbani kontekst središta grada svojom tipologijom više nije prilagođena okruženju javnih i višestambenih zgrada, te se predlaže njeno preseljenje u primjereniji ruralni kontekst.

*14. Domobranske pukovnije 1* - Obzirom na brojne izmjene u pogledu konstrukcije, ali i važan urbanistički položaj koji je prilagođen položaju dviju ulica, dozvoljava se nadogradnja i dogradnja, te oblikovanje građevine primjereno centru grada i višestambenim građevinama u neposrednom susjedstvu.

## 6. Uvjeti i način gradnje

### Članak 92.

U obuhvatu Plana planirana je uklanjanje postojećih, izgradnja novih i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina.

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

Izvodom iz DPU-a definiraju se uvjeti uređenja prostora, na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

Na grafičkom prikazu Plana - list br. 1. "Detaljna namjena površina" u mjerilu 1:1.000 prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine, na grafičkom prikazu Plana - list br. 4.1. "Uvjeti gradnje" u mjerilu 1:1.000 dati su detaljni uvjeti gradnje, a u TABLICI 1 svi brojevi pokazatelji za svaku građevnu česticu.

Određene su površine unutar kojih se može graditi građevina, tj. određen je gradivi dio čestice i neizgrađeni dio. Određen je način izgradnje građevina, vrsta građevina, visina tj. obavezni broj etaža, koeficijent izgrađenosti građevne čestice i koeficijent iskorištenosti građevne čestice. Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine.

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio plana. Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikazu Plana - list br. 2.1. "Promet" u mjerilu 1:1.000 i tekstualni dio plana.

Parcelacija građevinskog zemljišta u obuhvatu Plana u svrhu osnivanja građevne čestice provodi se u skladu s ovim Planom, ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru. Za parcelaciju građevinskog zemljišta mjerodavan je grafički prikazu Plana - list br. 4.2. "Plan parcelacije" u mjerilu 1:1.000.

Svi uvjeti uređenja prostora, detaljno su obrađeni za svaku građevinu posebno i prikazani u TABLICI 1, koja je sastavni dio Odredbi za provođenje plana.

### Članak 93.

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati na način da koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) ne prelazi Planom predviđeni (TABLICA 1. stupac 7.), a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne prelazi planom predviđeni (TABLICA 1. stupac 15.).

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

### Članak 94.

U obuhvatu Plana nema dijelova prirode zaštićenih prema "Zakonu o zaštiti prirode" (NN 70/05).

Otkriće svakog minerala i/ili fosila koji bi mogao predstavljati zaštićenu prirodnu vrijednost iz Članka 20. i 110. "Zakona o zaštiti prirode", obvezno prijaviti Upravi za zaštitu prirode Ministarstva kulture u roku 8 dana.

### Članak 95.

Ambijentalne vrijednosti grada Slunja ne smije se narušiti novom gradnjom.

Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana graditeljska obilježja zone (položaj i korpus građevine, oblikovanje i materijale).

Pojedine građevine i cjeline ne smiju dominirati prostorom nego se trebaju "utopiti" u prirodno okruženje, poštujući lokalnu tradicijsku arhitekturu.

Zahvati u krajoliku ne smiju ugrožavati unutrašnju raščlanjenost, raznolikost, komplementarnost i tradicijske čimbenike.

Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite ambijenta.

Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni, vlasnici trebaju urediti (ozeleniti) i održavati jer i oni doprinose slici naselja.

#### Članak 96.

Ako se pri izvođenju građevinskih ili bilo kojih drugih radova koji se obavljaju na površini ili ispod površine tla, naiđe na arheološko nalazište ili nalaze, osoba koja izvodi radove dužna je prekinuti radove i o nalazu bez odgađanja obavijestiti nadležno tijelo, u skladu s Člankom 45. "Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara".

## 8. Mjere provedbe plana

#### Članak 97.

DPU "Centar III" realizirati će se u skladu s ekonomskim mogućnostima Grada i vlasnika zemljišta.

Planom su omogućene etape realizacije po funkcionalnim cjelinama.

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

#### Članak 98.

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 i glavnih projekata za ishođenje akta o pravu građenja u skladu s ovim Planom;
- 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.

Pri izradi projekta, osim elemenata koji su određeni ovim Planom, moraju se primijeniti i svi važeći propisi i tehnički uvjeti relevantni za traženi nivo projektne dokumentacije.

## 9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

#### Članak 99.

Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš treba provoditi u skladu s važećim zakonima i propisima koji su relevantni za ovu problematiku:

- "Zakon o zaštiti okoliša" (NN 110/07),
- "Zakon o zaštiti prirode" (NN 70/05),
- "Zakon o zaštiti zraka" (NN 178/04),
- "Zakon o zaštiti od buke" (NN 20/03),
- "Zakon o vodama" (NN 107/95, 150/05),
- "Zakon o zaštiti od ionizirajućeg zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja" (NN 62/06),
- "Zakon o zaštiti od neionizirajućih zračenja" (NN 105/99),
- "Uredba o graničnim vrijednostima onečišćujućih tvari u zraku" (NN 133/05),
- "Uredba o graničnim vrijednostima emisija onečišćujućih tvari u zrak iz stacionarnih izvora" (NN 21/07),
- "Pravilnik o procjeni utjecaja na okoliš" (NN 59/00, 136/04, 136/06),
- "Pravilnik o najviše dopuštenim razini buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave" (NN 145/04)
- "Pravilnik o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama" (NN 40/99) i drugi.

#### Članak 100.

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.

U prostoru obuhvata Plana nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti koje bi bukom ili emisijama u okoliš mogle na njega negativno utjecati. To se prvenstveno odnosi na djelatnosti koje su vezane na korištenje teških transportnih vozila i drugih uređaja koji mogu negativno utjecati na mirno stambeno susjedstvo.

Parkiranje dostavnih vozila na građevnim česticama 9-K2 i 10-K3 treba organizirati u obliku gospodarskog dvorišta.

Načela zaštite okoliša treba primijeniti kod svih faza izrade projekata za građenje kao i kod samog građenja predmetnih građevina.

#### **Članak 101.**

Najočitiji negativni utjecaj na okoliš predstavlja postojeća državna cesta D1 (Plitvička ulica) s vrlo velikom frekvencijom vozila. Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilske prometa 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;
- izvedbu parkirališta gdje broj parkirališnih mjesta po građevnoj čestici premašuje 10 treba predvidjeti na način da se otpadna ulja skupljaju prije izlivanja oborinskih voda u kanalizaciju.

#### **Članak 102.**

Za zaštitu voda potrebno je poduzimati slijedeće mjere i aktivnosti:

- zaštita voda od zagađenja otpadnim vodama iz domaćinstva - izgradnjom sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, te priključenjem na isti svih građevina u obuhvatu Plana,
- otpadne vode koje ne odgovaraju propisima o sastavu i kvaliteti voda, prije upuštanja u javni sustav odvodnje, moraju se pročititi predtretmanom do tog stupnja da ne budu štetne po sustav odvodnje i recipijente u koje se upuštaju,
- posebnim mjerama smanjiti mogućnost zagađenja na prometnicama: zabraniti pranje automobila, drugih vozila i strojeva, odlijevanje vode onečišćene deterdžentima, odlaganje otpada na zelene površine duž prometnica...
- korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar i ispred čestice, te štiti pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja.

#### **Članak 103.**

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

#### **Članak 104.**

Zagađenja zraka najvećim dijelom nastaje od tranzitnog prometa tijekom cijele godine i spaljivanja fosilnih goriva tijekom sezone grijanja.

Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti zagađenje zraka.

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 105.**

Ugroženost bukom izražena je zbog prolaza državne ceste D1 (Plitvička ulica) 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.

U cilju zaštite od prekomjerne buke potrebno je identificirati potencijalne izvore buke i kontinuirano vršiti mjerenja buke u najugroženijim područjima. Sve poslovne građevine moraju imati tehnologiju koja sprječava nedozvoljenu količinu buke.

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).

#### Članak 106.

Na građevnim česticama treba prilikom izrade projektne dokumentacije definirati mjesto za postavu posuda za kratkotrajno odlaganje komunalnog otpada. Mjesto treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje skuplja otpad, vizualno zaklonjeno (ogradom, tamponom zelenila i slično) i ne smije ometati kolni i pješački promet.

Iskoristivi dio komunalnog otpada (stari papir, staklo, limenke, istrošene baterije i slično) treba sakupljati u posebne spremnike smještene na javnoj površini. Spremnike treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje skuplja otpad, vizualno zaklonjeno (ogradom, tamponom zelenila i slično) i ne smije ometati kolni i pješački promet.

U obuhvatu Plana treba izbjegavati nastajanje i smanjivati količine proizvedenog otpada, sortirati otpad u svrhu smanjivanja količina i volumena otpada, unutar domaćinstava odvajati biootpad i kompostirati ga.

Proizvođač otpada, te svi sudionici u postupanju s otpadom (skupljač, obrađivač) dužni su pridržavati se odredbi zakona i propisa:

- "Zakon o otpadu" (NN 178/04 i 111/06),
- "Pravilnik o vrstama otpada" (NN 27/96),
- "Pravilnik o uvjetima za postupanje s otpadom" (NN 123/97 i 112/01),
- "Uredba o uvjetima za postupanje s opasnim otpadom" (NN 32/98),
- "Uredba o kategorijama, vrstama i klasifikaciji otpada s katalogom otpada i listom opasnog otpada" (NN 50/05),
- "Pravilnik o ambalaži i ambalažnom otpadu" (NN 97/05 i 115/05),
- "Odluka o uvjetima označavanja ambalaže" (NN 155/05),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim gumama" (NN 40/06),
- "Uredba o nadzoru pograničnog prometa otpadom" (NN 69/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim uljima" (NN 124/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim baterijama i akumulatorima" (NN 133/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadnim vozilima" (NN 136/06),
- "Pravilnik o gospodarenju otpadom" (NN 23/07) i drugi

#### Članak 107.

Tlo se onečišćuje neriješenom odvodnjom i neprimjerenim odlaganjem otpada, te u tom smislu važe mjere zaštite voda i mjere zbrinjavanja otpada.

#### Članak 108.

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 29/83, 36/85 i 42/86).

#### Članak 109.

Kod projektiranja građevina mora se koristiti tzv. projektna seizmičnost (ili protupotresno inženjerstvo) sukladno utvrđenom stupnju potresa po MSC ljestvici. Prilikom rekonstrukcija starijih građevina koje nisu izgrađene po protupotresnim propisima, statičkim proračunom analizirati i dokazati otpornost tih građevina na rušenje uslijed potresa ili drugih uzroka, te predvidjeti detaljnije mjere zaštite ljudi od rušenja.

#### Članak 110.

Zaštita od požara ovisi o kvalitetnom procjenjivanju ugroženosti od požara i tako procijenjenim požarnim opterećenjima i vatrogasnim sektorima.

Projektiranje građevina s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz oblasti zaštite od požara, te pravilima struke:

- "Zakon o zaštiti od požara" (NN 58/93 i 33/05),
- "Zakon o zapaljivim tekućinama i plinovima" (NN 108/95),
- "Zakon o eksplozivnim tvarima" (NN 178/04),
- "Pravilnik o uvjetima za vatrogasne pristupe" (NN 35/94, 55/94 i 142/03),
- "Pravilnik o građevinama za koje nije potrebno ishoditi posebne uvjete građenja glede zaštite od požara" (NN 35/94),

- "Pravilnik o zaštiti od požara ugostiteljskih objekata" (NN 100/99),
- "Pravilnik o razvrstavanju građevina, građevinskih dijelova i prostora u kategorije ugroženosti od požara" (NN 62/94 i 32/97) i drugi.

Rekonstrukcije postojećih građevina potrebno je projektirati na način da se ne povećava ukupno postojeće požarno opterećenje građevine.

Kod projektiranja građevina, radi veće unificiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, u prikazu mjera zaštite od požara (kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije) potrebno je primjenjivati slijedeće proračunske metode:

- TRVB za stambene građevine i pretežito stambene građevine s poslovnim prostorima i manjim radionicama;
- TRVB ili GREENER ili DIN 18230 ili EUROALARM za poslovne i pretežito poslovne građevine, ustanove i druge javne građevine u kojima se okuplja ili boravi veći broj ljudi;
- DIN 18230 ili TRVB ili GREENER ili EUROALARM za industrijske građevine, razna skladišta i ostale gospodarske građevine.

### **9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni**

#### **Članak 111.**

Postojeće građevine čija je namjena protivna namjeni utvrđenoj ovim Planom, a nisu predviđene za uklanjanje, mogu se rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada u opsegu određenom Člankom 98. "Urbanističkog plana uređenja grada Slunja" ("Glasnik Karlovačke županije", br. 20/01).