NARUČITELJ:

REPUBLIKA HRVATSKA

KARLOVAČKA ŽUPANIJA

GRAD SLUNJ

GRAD SLUNJ

DETALJNI PLAN UREĐENJA
RASTOKE

IZVRŠITELJ:

ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje, KARLOVAC

KARLOVAC - SRPANJ 2007.

NARUČITELJ:

REPUBLIKA HRVATSKA

KARLOVAČKA ŽUPANIJA

GRAD SLUNJ

IZVRŠITELJ:

ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje, M. Vrhovca 7, KARLOVAC

KOORDINATOR PLANA:	**BRANKICA PETROVIĆ**	**DIPL.ING.ARH.**
RADNA SKUPINA:	**BRANKICA PETROVIĆ**	**DIPL.ING.ARH.**
	VLADIMIR PETROVIĆ	**DIPL.ING.ARH.**
	VLATKA BOROTA	**DIPL.ING.ARH.**
	ANAMARIJA RODAK	**DIPL.ING.ARH.**
	JADRANKO GOJANOVIĆ	**DIPL.ING.GRAĐ.**
SURADNICI:	**MARIN DEL TOSO**	**DIPL.ING.EL.**
	GORAN PAVLIĆ	**DIPL.ING.GRAĐ.**
	ANA MATANIĆ	**DIPL.ING.ARH.**
	mr.sc.KSENIJA MARKOVIĆ	**PROF.ETNOL.**
	LJERKA METEŽ	**PROF.POV.UMJ.**
DIREKTOR ADF d.o.o.:	**VLADIMIR PETROVIĆ**	**DIPL.ING.ARH.**
KONZULTACIJE:	**ZDENKA KOVAČEVIĆ**	**DIPL. IUR.**

BROJ EVIDENCIJE PROJEKTA: **ADF d.o.o. 01/04**

KARLOVAC - SRPANJ 2007.

SURADNIČKE ORGANIZACIJE:	HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA DISTRIBUCIJSKO PODRUČJE - ELEKTRA KARLOVAC
	T – COM, HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE, TKC KARLOVAC
	KOMUNALAC, SLUNJ
	HRVATSKE VODE VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA VODNO PODRUČJE SLIVA SAVE VODNOGOSPODARSKA ISPOSTAVA ZA SLIVNO PODRUČJE KUPE KARLOVAC
	MINISTARSTVO KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU KULTURNE BAŠTINE, KONZERVATORSKI ODJEL, ZAGREB
	MINISTARSTVO KULTURE, UPRAVA ZA ZAŠTITU PRIRODE, ZAGREB
	MINISTARSTVO UNUTARNJIH POSLOVA, POLICIJSKA UPRAVA KARLOVAČKA, POLICIJSKA POSTAJA SLUNJ
	URED DRŽAVNE UPRAVE U KARLOVAČKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, GRADITELJSTVO I IMOVINSKO – PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA U SLUNJU
	TURISTIČKA AGENCIJA SLUNJ

GRAD SLUNJ

DETALJNI PLAN UREĐENJA

RASTOKE

Broj evidencije plana: **01/04**	Datoteka:
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: **"Glasnik Karlovačke županije", broj 38/01**	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: **"Glasnik Karlovačke županije", broj 25/07 od 23.07.2007.**
Datum objave javne rasprave (glasilo): **"Večernji list", dana 11. srpnja 2006.**	Javni uvid održan: **20. srpnja 2006.g.-20.kolovoza 2006.g.**
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba: **ZDENKA KOVAČEVIĆ, dipl. iur.** vlastoručni potpis
Suglasnost na Plan prema članku 124. st. 2. Zakona o zaštiti prirode (NN 70/05), Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode (Klasa: 612-07/07-49/133-08; Ur.broj: 532-08-03-02/2-07-2; 28.06.2007.) Suglasnost Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela Zagreb (Klasa: 612-08/07-10/3010; Ur.broj: 532-04-12/5-07-2; 15.06.2007.)	
Pravna osoba koja je izradila plan: ADF d.o.o. za arhitekturu, projektiranje, savjetovanje, urbanizam i prostorno uređenje M. Vrhovca 7 (ured – M. Vrhovca 9) Karlovac	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Odgovorna osoba: **Vladimir Petrović, dipl.ing.arh** Vlastoručni potpis
Koordinator plana: **Brankica Petrović, dipl.ing.arh.**	
Stručni tim u izradi plana: **- Brankica Petrović, dipl.ing.arh.** **- Vladimir Petrović, dipl.ing.arh.** **- Vlatka Borota, dipl.ing.arh.**	**- Anamarija Rodak, dipl.ing.arh.** **- Jadranko Gojanović, dipl.ing.građ.**
Pečat predstavničkog tijela: M.P.	Predsjednik predstavničkog tijela: **Željko Požega** vlastoručni potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela: M.P.

SADRŽAJ

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

I. OBRAZLOŽENJE 1

0. UVOD 1

1. POLAZIŠTA 2

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA 2
1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI 2
1.1.1.1. Prirodna obilježja 2
1.1.1.2. Geotehničke mjere 4
1.1.1.3. Obilježja izgrađene strukture 4
1.1.1.4. Ambijentalna vrijednost 6
1.1.1.5. Zelene površine 7
1.1.1.6. Vodotoci 7
1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST 8
1.1.2.1. Prometna infrastruktura 8
1.1.2.2. Komunalna infrastruktura 9
1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA 11
1.1.3.1. Urbanistički plan uređenja grada Slunja 12
1.1.3.2. Provedbeni urbanistički plan Rastoka 12
1.1.4. OBVEZE IZ KONZERVATORSKE STUDIJE NASELJA RASTOKA 13
1.1.4.1. Ciljevi zaštite i obnove Rastoka 13
1.1.4.2. Analiza i valorizacija građevne i prostorne strukture 14
1.1.4.3. Analiza stanja očuvanosti i ocjena ugroženosti naselja Rastoka 17
1.1.4.4. Uvjeti i smjernice za zahvate u prostoru Rastoka 17
1.1.4.5. Revizija i revalorizacija građevne i prostorne strukture 19
1.1.4.6. Uvjeti i smjernice za zahvate na prostornoj i građevnoj strukturi 20
1.1.5. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA 23

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA 24

2.1. PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA POVRŠINA I ZEMLJIŠTA 24
2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA 26
2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina 28
2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA 29
2.3.1. Prometna infrastruktura 29
2.3.2. Parkirališta 30
2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža 30
2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA 31
2.4.1. Uvjeti i način gradnje 31
2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti 32
2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš 34

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE 36

1. Uvjeti određivanja namjene površina 36
2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevinskih čestica i građevina 37
2.1. Veličina i oblik građevinskih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti) 40
2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža) 41
2.3. Namjena građevina 42
2.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici 45
2.5. Oblikovanje građevina 46
2.6. Uređenje građevnih čestica 47

3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom 49
3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže 49
3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja 49
3.1.2. Pješačke površine 49
3.1.2. Parkirališta 50
3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže 51
3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina 51
4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina 52
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina 53
6. Uvjeti i način gradnje 54
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti 54
8. Mjere provedbe plana 55
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš 55

III. PRILOZI

Prilog 1 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 1. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA
MJ 1:5000
Prilog 2 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET
MJ 1:5000
Prilog 3 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
MJ 1:5000
Prilog 4 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 4. NAČIN GRADNJE I OBLICI KORIŠTENJA
MJ 1:5000
Prilog 5 – Tablica 1
Prilog 6 – Prethodna suglasnost na Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode)
Prilog 7 – Suglasnost na Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu)
Prilog 8 – Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Glasnik Karlovačke županije, 25/07)

IV. GRAFIČKI DIO

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	MJ 1:1000	LIST 1
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET	MJ 1:1000	LIST 2.1
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	MJ 1:1000	LIST 2.2
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV	MJ 1:1000	LIST 2.3
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	MJ 1:1000	LIST 2.4
UVJETI GRADNJE	MJ 1:1000	LIST 3
UVJETI KORIŠTENJA	MJ 1:1000	LIST 4

I. Obrazloženje

I. OBRAZLOŽENJE

0. UVOD

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

Na temelju provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača, izabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca, s kojom je potpisan ugovor A-08-0/03 28.11.2003. o izradi navedenog plana.

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

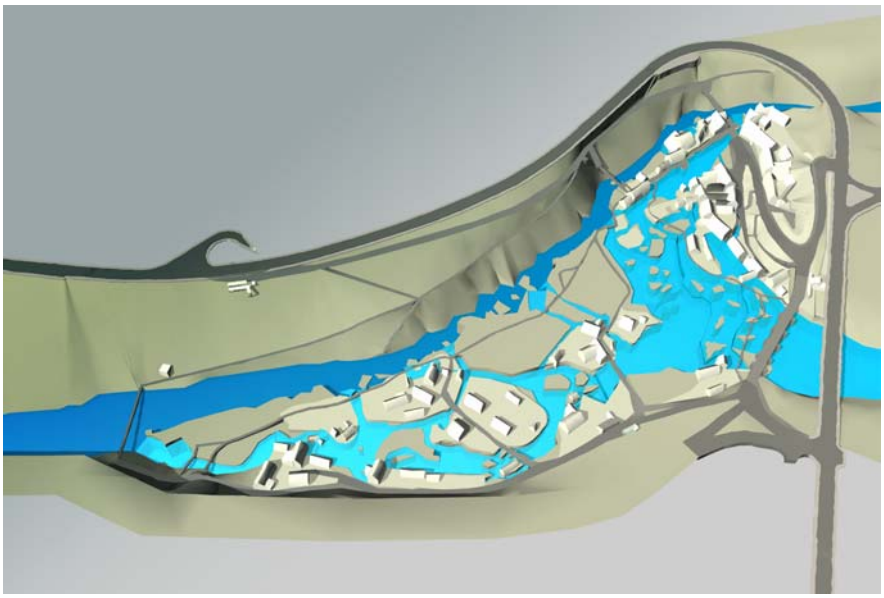
Plan je izrađen u skladu s Zakonom o prostornom uređenju (NN br. 30/94, 68/98, 61/00, 32/02, 100/04), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obvezatnim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br. 106/98, 39/04), Uredbom o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova (NN br. 101/98), te ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu prostorno - planske dokumentacije.

Za potrebe plana, prema Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99) utvrđena je Konzervatorska podloga koja sadrži posebne uvjete zaštite i očuvanja kulturnih dobara u području obuhvata plana.

Granica obuhvata plana sa sjeverne i istočne strane ide južnim i zapadnim rubom državne ceste D1. Južna granica određena je južnim rubom postojećeg povijesnog puta, a zapadna granica položena je nizvodno od najzapadnijeg slapišta. Ova je granica ucrtana u svim grafičkim prikazima plana.

Površina obuhvata plana je oko 8,85 ha.

Prostor je izgrađen u vremenu od sredine 17. do 20. st. Na području obuhvata plana važio je PUP “Rastoke” (“Službeni vjesnik” u Sisku br. 33/87, Glasnik Karlovačke Županije 15/99).



1. POLAZIŠTA

1.1. ZNAČAJ, OSJETLJIVOST I POSEBNOSTI PODRUČJA U OBUHVATU PLANA

Ovim detaljnim planom uređuje se područje naselja Rastoka, smješteno na ušću Slunjčice (Slušnice) u Koranu, unutar granica gradskog područja Slunja. Planom je obuhvaćeno 8,85 ha.

Značaj ovoga područja predstavlja jedinstven spoj prirodnog fenomena i ljudskog djelovanja. Rastoke, kao prirodni, ruralni i folklorni raritet satkan iz zajedništva čovjeka i prirodne sredine, naselje su mlinica namijenjenih starinskim obrtima, mlinarenju i stupanju sukna, ispiranju biljaca i šarenica, smještene na osušenim dijelovima sedrenih naslaga ušća Slunjčice. Vodenice i njihova funkcija te osobit arhitektonski izgled naselja građenog u drvetu i kamenu pridonijeli su odluci da se vodenice kao pojedinačni spomenici pučke arhitekture unutar prirodno očuvanog ambijenta slapova Slunjčice u Koranu zaštite.

Naselje Rastoke zaštićeno je 1962. godine od strane Konzervatorskog zavoda u Zagrebu rješenjem broj 01-240/4-1962, a 1969. godine upisano je u Registar nepokretnih spomenika kulture (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel Zagreb) pod registarskim brojem 181.

Cijelo je područje Rastoka temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 54/76) stavljeno pod režim posebne zaštite (rješenje broj 24/1 - 1964 od 17.01.1964.). Obalni pojas rijeke Slunjčice u cijelom toku zaštićen je prema Zakonu o zaštiti prirode kao ZAŠTIĆENI KRAJOLIK (reg. Broj 140). Tim je rješenjem zaštićena i rijeka Korana kao zaštićeni krajolik u prostoru 1km nizvodno od betonskog mosta na državnoj cesti D1 u Slunju. Zaštita se odnosi na prostor od ruba do ruba kanjona, a minimalno u širini 200m (po 100m od središnje osi na obje strane). Prostornim planom Grada Slunja čitav tok rijeke Korane planiran je da se zaštiti u kategoriji ZAŠTIĆEN KRAJOLIK.

Naselje je stambeno-gospodarske namjene, a UPU-om grada Slunja predviđa se i turistička namjena. Kolni i pješački promet riješeni su neadekvatno, dok je infrastrukturno dobro opremljen. Prostor je pokriven TK, vodovodnom, kanalizacionom i elektro mrežom.
Najvažniji cilj Plana su očuvanje, zaštita i revitalizacija Rastoka kao jedinstvene prirodne i ljudske tvorevine. Kvalitete i struktura naselja znatno su narušene nedavnim ratnim razaranjima u kojima su izgubljene i najvrednije kuće, mlinice i gospodarske zgrade, te prethodnim ili kasnijim neprikladnim neplanskim zahvatima na građevinama i vodotocima.

1.1.1. OBILJEŽJA IZGRAĐENE STRUKTURE I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

1.1.1.1. Prirodna obilježja

SMJEŠTAJ

Područje Slunja i Rastoka nalazi se u zoni prijelaza Panonske nizine i Hrvatskog primorja. Geografski i morfološki dio je tzv. Slunjske ploče ili Koransko-Unske zavale, a koja je dio dinarskog ruba panonske zavale. U geološkom pogledu to je pretežno krško područje građeno od vapnenca i vapnenačkih modifikacija te dolomita s nizom krških pojava - riječnih kanjona s mnogobrojnom sedrenom barijerama i rijekama ponornicama, strmim klisurama i oštrim stijenama.

Rastoke su smještene na razvedenom ušću krške rijeke Slunjčice, koja kao prirodni nastavak ponornice Jasenice izvire nedaleko od Slunja, na grupi isušenih sedrenih naslaga između kojih se njena voda s oko 15m visine, preko dvadesetak sedrenih slapova, spušta ili obrušava u kanjon Korane. Rastakanjem rijeke u slapove, jezerca, kaskade, ušće Slunjčice i samo naselje nazvani su Rastoke. Najveća udaljenost od početka rastočenja do utoka u Koranu iznosi oko 200m, najširi dio rastočne doline uza sam rub ušća oko 500m, a ukupna površina oko 60000m^2. Nadmorska visina naselja varira unutar 210-250 m n.v.

Pojava Korane i Slunjčice dogodila se tokom posljednjeg postglacijalnog doba. Velike količine vode u to doba usjekle su njihova kanjonska korita u vapnenačkoj podlozi. Smanjivanjem količine vode na optimalnu vrijednost od oko 1-2m/s na mjestima s mogućnošću prozračivanja i prikladnom temperaturom nastali su uvjeti za razvoj organizama koji sudjeluju u procesu osedravanja.

Razlog tumačenja Rastoka kao inicijalnog područja procesa osedravanja su razlike u koti dna Korane i Slunjčice nastale zbog njihovih hidroloških karakteristika. Rasprskavanjem voda Slunjčice u kontaktu s Koranom i njenim prozračivanjem omogućeno je naseljavanje biljnih i životinjski organizama koji zadržavaju čestice izlučenog vapnenca. Nastale su isprva manje, a zatim sve veće sedrene naslage koje su nastavkom procesa izgubile svoj podvodni karakter. Naseljavanjem viših kalcifilnih biljaka započeti su procesi humifikacije i stvaranja podloge za stvaranje drvenastih biljaka, što uz njihovu pojavu, označava trenutnu razvojnu fazu sedrenih naslaga Rastoka. U sljedećoj fazi, koja je ovdje tek mjestimično prisutna, zbog zasjenjivanja osušenih dijelova sedrenih naslaga i vodenih staništa drvenastim biljkama, u vodi nestaje vegetacije svjetla i javlja se vegetacija sjene, čime cijeli proces dolazi do klimaksa.

Fenomen nastanka sedrenih nastanka, uz Rastoke, susreće se i na drugim krškim rijekama, a naročito je izražen u donjem toku Krke kod Roškog slapa i Skradinskog boka te na Plitvičkim jezerima. Dok je područje Rastoka relativno mlađeg postanka, približno istog stupnja razvoja kao navedeni dijelovi Krke, te Donja jezera Plitvičkih jezera, sedrene tvorevine najrazvijenije su na Gornjim jezerima gdje već prevladava sedretvorna vegetacija sjene.

Uviđanjem mogućnosti korištenja ovako nastalog staništa, čovjek je na isušenim dijelovima Rastoka sagradio nastambe, a vodotokove iskoristio za pokretanje mlinskih kola, te čitav svoj život i opstanak vezao za dugotrajni prirodni proces koji je djelomično prilagodio svojim potrebama.

KLIMA

Klimatske karakteristike Rastoka uvjetovane su njihovim položajem na prijelaznom prostoru između kontinentalnog dijela Panonske nizine i Hrvatskog primorja. Klima ima veći utjecaj kontinentalnih osobina, umjereno je topla i kišna. Otvorenost prostora prema sjeveru uvjetuje jači utjecaj kontinentalnih klimatskih osobina.

Srednja godišnja temperatura iznosi oko 10°C. Ljeta su relativno svježa, a temperatura najtoplijeg mjeseca je 21°C. Najviše srednje mjesečne temperature su u srpnju i iznose 21,4^{o}C, a najniže u siječnju 0,7^{o}C i veljači 1,1^{o}C.

Količina padalina u Slunju iznosi 1180mm, a raspored padalina označava tipično prijelazno klimatsko područje. Magla se zadržava 48 dana u godini. Vjetar se ne smatra važnijim klimatskim elementom. Prema učestalosti prevladavaju vjetrovi iz sjevernog kvadranta.

1.1.1.2. Geotehničke mjere

Prema službenoj seizmološkoj karti područje grada Slunja spada u VI potresnu zonu, na rubu VII zone, što pri poduzimanju građevinskih zahvata uvjetuje poštivanje propisa vezanih uz navedeni stupanj seizmološkog intenziteta.

1.1.1.3. Obilježja izgrađene strukture

POSTOJEĆA GUSTOĆA NASELJENOSTI

Rastoke čine dvije skupine domaćinstava - Gornje i Donje Rastoke koje razdvaja glavni tok rijeke Slunjčice. Prema popisu stanovništva iz 2001. godine to područje naseljava ukupno 65 stanovnika (36 muških, 29 ženskih) razmještenih u 26 kućanstva.

KRETANJE BROJA STANOVNIKA NA PODRUĆJU NASELJA RASTOKE:

- 1953. - 209 stanovnika
- 1961. - 171 stanovnika
- 1971. - 153 stanovnika
- 1981. -
- 1991. -
- 2001 - 65 stanovnika.

Naselje Rastoke, posljednjim popisom iz 2001.godine uključeno je u teritorijalno područje Grada Slunja.

Prema istom popisu dobnu strukturu stanovništva čini:

- 11 stanovnika (16,92%) starosti 0-19 godina
- 31 stanovnik (47,69%) starosti 20-59 godina
- 23 stanovnika (35,38%) starosti >=60 godina

(Prema podacima iz dokumentacije "Hidroprojekt 91" na području Gornjih Rastoka prisutno je 12 domaćinstava, a 22 na području Donjih Rastoka, te ukupno 57 stanovnika razmještenih u 22 kućanstva - stanova za stalno stanovanje, odnosno ukupno 30 stambenih jedinica.)

POSTOJEĆA IZGRAĐENOST PROSTORA

Iznosi površina pod građevinama unutar obuhvata plana izraženi su sljedećom tablicom:

ZONA MJEŠOVITE NAMJENE		POVRŠINA GRAĐEVINA (m^2)						POVR. GRAĐ. ČESTICA (m^2)		k_{ig}	k_{is}
		postojeće građevine		srušene građevine		ukupno				(bez srušenih građevina)	
		tlocrtna bruto	razvijena bruto	tlocrtna bruto	razvijena bruto	tlocrtna bruto	razvijena bruto				
STAMBENE GRAĐEVINE	DR	1421,35	2701,98	81,45	162,9	1502,8	2864,88	DR	7446,52	0,32	0,53
	GR	964	2003,58	0,00	0,00	964	2003,58				
		2385,35	*4705,56*	*81,45*	*162,9*	*2466,8*	*4868,46*				
GOSPODARSKE GRAĐEVINE	DR	822,51	1098,24	321,63	387,92	1144,14	1486,16	GR	9752,22	0,18	0,33
	GR	680,59	1105,73	222,51	222,51	903,1	1328,24				
		1503,1	*2203,97*	*544,14*	*610,4*	*2047,24*	*2814,4*				
MLINICE	DR	156,03	156,03	324,32	324,32	480,35	480,35				
	GR	101,08	101,08	53,15	53,15	154,23	154,23				
		257,11	*257,11*	*377,47*	*377,5*	*634,58*	*634,58*				
UKUPNO		**4145,56**	**7166,64**	**1003,06**	**1151,00**	**5148,62**	**8317,44**	**17198,74**		**0,24**	**0,42**

Ratnim razaranjima uništen je velik dio izvornog građevnog fonda i narušena kulturno-povijesna vrijednost naselja. Djelovanjem Ministarstva obnove obnovljene su sljedeće građevine:

OBNOVA				
godina	redni broj prema DPU	adresa	BRP (m2)	ONP (m2)
1997./98.	17	RASTOKE 20	95,17	75,00
	11	RASTOKE 14	75,05	65,00
	5	RASTOKE 9	53,60	34,45
	8	RASTOKE 11	56,24	34,09
	9	RASTOKE 12	89,62	70,20
	15	RASTOKE 18	72,35	29,36
	21	RASTOKE 25	66,20	48,07
	10	RASTOKE 13	52,32	38,66
	16	RASTOKE 19	106,39	39,01
	28	RASTOKE 30	147,75	38,87
	2	RASTOKE 5	275,30	113,26
	19	RASTOKE 23	121,11	36,00
	18	RASTOKE 22	130,80	53,14
2000.	14	RASTOKE 17	137,55	45,00
2002.	24	RASTOKE 27	120,00	76,24
ukupno:			1.599,45	796,35

NAMJENA POVRŠINA

Mješovita namjena - pretežito stambena danas je prisutna u zoni obuhvata plana kao pretežita. Zatečena izgradnja može se grupirati prema korištenju i namjeni površina u nekoliko grupa:

S – stambena namjena

M1 – mješovita namjena – stambeno/turistička
M2 – mješovita namjena – stambeno/poslovna
M3 – mješovita namjena – stambeno/ugostiteljska
M4 – mješovita namjena – stambeno/gospodarska

Stambena namjena (S) prisutna je na 12 građevinskih čestica, stambeno-turistička (M1) na 6, stambeno-poslovna (M2) na 3, stambeno-ugostiteljska (M3) na jednoj parceli, dok je stambeno-gospodarska namjena (M4) prisutna na 9 čestica.

Većina građevina unutar obuhvata plana mješovite je namjene s gospodarskim prizemljem, često adaptirnim u stambeni prostor, i sa stambenim katom. Namjena dvorišnih građevina je gospodarska, a poslovna namjena (mlinarenje) svela se na samo tri mlinice. Nekolicina parcela u Gornjim Rastokama poljoprivredne je namjene.

Struktura naselja uvjetovana je prirodnim obilježjima terena, rasporedom isušenih sedrenih naslaga na razvedenom ušću Slunjčice u Koranu. Dok Donje Rastoke karakterizira gusta izgradnja u nizu koja prati mrežu puteva i s maksimalnom izgrađenošću parcela, struktura Gornjih Rastoka rahlija je, manje gustoće i sa pretežito samostojećim građevinama.

Tipologiju naselja predstavljaju karakteristično građene stambeno-gospodarske jednokatnice uglavnom s ganjkom na gornjoj etaži, dvostrešnim krovom često na "lastavicu" te s kamenom i drvetom kao osnovnim građevnim materijalima. U dvorišnom dijelu parcela pomoćne su građevine, spremišta, kukuruzarnici, šajeri, sjenici i slične gospodarske građevine, a uz vodotokove vodenice (mlinovi *žličari, kašikari,* nazivani još i *vretenaši, vitla*) različitih funkcija, za mljevenje žita, stupanje sukna, ispiranje biljaca, za piljenje drvene građe i slično.

Građevine su uglavnom visine P, P+Pk ili P+1, poneka s djelomično ukopanim podrumom nastalim zbog nagiba terena ili podzidavanjem.

Ukupna površina zemljišta pod građevinama, izvornim i obnovljenim, izračunata bez srušenih građevina, iznosi 4145,56 m2, koeficijent izgrađenosti k_{ig}=0,24, a koeficijent iskorištenosti k_{is}=0,42 za površine građevnih čestica, te k_{ig}=0,047, odnosno k_{is}=0,081 za ukupnu površinu obuhvata (88520,72 m^2), također oboje bez srušenih građevina.

1.1.1.4. Ambijentalna vrijednost

Područje je obuhvata plana, naselje Rastoke, zaštićeno od strane Konzervatorskog zavoda u Zagrebu kao spomenik kulture.

Rastoke, koje se danas nalaze unutar granica gradskog područja Slunja, po svom su nastanku ruralno naselje, a značajne su karakteristike ruralnog zadržale i danas. Naselje se razvilo tokom 18, 19. i 20. stoljeća oko prvobitne skupine drvenih mlinica građenih, od sredine 18. stoljeća pa nadalje, u sklopu tadašnjih gospodarskih potreba i društvenih prilika, kao servisni centar za okolna naselja.

Pojava prve vodenice i prvog pokušaja mlinarenja zabilježeni su na grafici iz 1658. godine, a tek se u 18. stoljeću, smirivanjem višestoljetnih ratnih prilika na području ondašnje Vojne krajine, unutar koje je bio smješten Slunj, te zbog vojnih prehrambenih potreba, grade mlinice u većem broju. Baltasar Hacquet 1775. godine navodi broj od 60 mlinica što predstavlja najveći broj u povijesti naselja koji nikad nije nadmašen.

Kratkotrajno je razdoblje Napoleonove vladavine obilježeno povratkom starosjedilaca Rastoka nakon istjerivanja Turaka te podizanjem kuća i gospodarskih zgrada besplatno dobivenom građom. Uz nekoliko dobro opremljenih mlinica, Francuzi u Slunju podižu i do danas očuvanu zgradu magazina smještenu u kontaktnoj zoni obuhvata Plana.

Povratkom se austrijske uprave specijalizira mlinarenje kao posebna grana privrede čime izrasta nova grupacija obrtnika-mlinara, a cijelo se područje izgradnjom magistralne prometnice i mosta preko Slunjčice u Rastokama 1825. godine povezuje s mrežom modernih prometnica. Broj se mlinica tijekom 19. stoljeća smanjivao i povećavao ovisno o potrebama, a više autora navodi različite podatke u rasponu od 17 do 50 mlinica.

Obnova požarom uništenih kuća 1918. godine drugim stilom izgradnje nije narušila panoramsku sliku Rastoka, a za vrijeme II. svjetskog rata je naselje, kao uglavnom slobodno područje, odigralo ulogu političkog i novinarskog centra. Okupacijom naselja i ratnim pustošenjima 1990.-95. godine stradao je velik broj građevina među kojima je nekoliko najvrednijih kuća, mlinica i gospodarskih zgrada.

U Rastokama, isprva vodeničarskom naselju, procesi su migracije, industrijalizacije i transformacije gospodarenja tijekom 19./20. stoljeća te nedavna ratna zbivanja unijeli velike promjene. Poljoprivreda je, kao važna grana gospodarstva okolnih mjesta, izmijenjena, nestaje stočarenje te naselje mlinica gubi svoju prvotnu funkciju i danas egzistira pretežno kao stambeno naselje.

Današnje stanje prostora zahtijeva očuvanje, obnovu i revitalizaciju naselja, a dozvoljeni su zahvati opisani u Konzervatorskoj studiji naselja.

1.1.1.5. Zelene površine

Konzervatorskom studijom (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel Zagreb), uz problematiku cijelog naselja i pojedinačnih građevina, obrađeno je zatečeno stanje okoliša i vegetacije s postojećim potencijalnim zagađivačima te su postavljene upute i smjernice za pravilno održavanje, korištenje i unapređenje ovog zaštićenog područja.

Zelene površine unutar obuhvata plana obuhvaćaju okućnice, vrtove, manje poljoprivredne površine, prostor prethodnim planovima i Konzervatorskom studijom namijenjen seoskoj tržnici te ostale slobodne zelene površine.

Analiza današnjeg stanja okućnica i smjernice za njihovo uređenje i održavanje izrađene su Konzervatorskom studijom. Izvorno oblikovane okućnice zasijane su travom s komunikacijskim površinama izvedenim nepravilnim kamenim kockama ili kaldrmom. U većini slučaja izvorno je oblikovanje manje ili više narušeno neprikladnim zahvatima ili uređenjem koje je neprimjereno arhitektonskim karakteristikama pripadajuće izgradnje.

1.1.1.6. Vodotoci

		POVRŠINA (ha)	POVRŠINA (%)
KOPNO		***5,87***	***66,3***
VODOTOCI	Korana	1,01	11,5
	Slunjčica	1,70	19,2
	kanali (Slunjčica)	0,27	2,9
	UKUPNO	***2,98***	***33,7***
OBUHVAT - UKUPNO		**8,85**	**100**

Izgradivši na isušenim dijelovima nastambe te iskoristivši vodotokove za pokretanje mlinskih kola, stanovnik je Rastoka čitav svoj život i opstanak vezao za prirodni fenomen koji je djelomično prilagodio svojim potrebama.

Mlinovi žličari ili kašikari, također nazivani vretenaši i vitla, podizani su na rubovima zemljišta, gdje su padovi vode tri do pet metara s kosinom skele za dovod vode do 35 stupnjeva. Za ovu vrstu mlinova važan je pad i odgovarajuća količina vode koja svojim udarom pokreće uspravno vreteno i s njim spojen mlinski kamen što je postizano prilagođavanjem i uređivanjem vodotokova.

Do polovice 20. stoljeća važeći nasljedni vodni režim iz 19. stoljeća nije dozvoljavao izmjenu vodotokova, već samo njihovo uređivanje. Izrađivane su brane od hrastovine ili kestena koje su štitile mlinice i naselje od promjenjivih vodostaja i višak vode skretale u tokove i slapiće pokraj mlinica. Svako je domaćinstvo imalo posebno odobrenje za korištenje određene količine vode i utvrđivani su uvjeti pod kojima se smjelo mlinariti, a samovoljna uređivanja i čišćenja korita izazivala su sukobe.
Raspadom obiteljskih zadruga i nestankom nasljednog režima vodotoci prestaju biti zakonski zaštićeni od izmjenjivanja. Nasipavanje terena, zatrpavanje kanala i preusmjeravanje vodotokova razlog su današnjeg izmijenjenog izgleda pojedinih vodotokova i promijenjene količine vode koja njima prolazi u odnosu na prijašnje stanje.

Pored nasipavanja i preusmjeravanja problem predstavljaju izgradnja neprikladnih podzida, mostića i sličnih građevina te zagađenje.

S obzirom na stupanj zagađenja, Slunjčica ima svojstva I. kategorije te može biti upotrebljavana za piće i uzgoj plemenitih vrsta riba. Na dionici toka kroz Slunj i Rastoke ona je prijemnik procjednih otpadnih voda, čime kvaliteta vode postaje I. i II. kategorije (prema PUP-u 1987.g.).

1.1.2. PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA OPREMLJENOST

1.1.2.1. Prometna infrastruktura

KOLNI PROMET

Državna cesta D1 prolazi sjevernom i istočnom granicom obuhvata plana. Danas je ta prometnica s velikim prometnim opterećenjem. UPU-om je definiran njen budući status (profil i dr.) nakon što se izgradi obilaznica Slunja.

Pristup naselju Rastoke je sa državne ceste D1 na sjeveru, sjeveroistoku i jugoistoku. Osnovu mreže prometnica u naselju čine ogranak lokalne ceste (prije stara magistralna cesta nazvana Karlovačkom cestom) kroz Donje Rastoke i put duž južne granice obuhvata kroz Gornje Rastoke. Kolni pristup moguć je većini građevina cijeloga naselja osim kućnim brojevima od 12 do 14 u Donjim Rastokama te od 27 do 30 u Gornjim Rastokama.

Sve prometnice izvedene su kaldrmom, osim dijela lokalne ceste koji je asfaltiran i kao takav nije primjeren arhitektonskim karakteristikama okolne izgradnje. Prometnice variraju širinama i kvalitetom uređenja kaldrme. Vodotokovi između stambenih površina premošteni su drvenim, kamenim ili betonskim mostovima i mostićima.

Prometnice ne zadovoljavaju potrebe javnog prometa koji zbog specifičnosti Rastoka nije ni poželjan u naselju, ali uz uređivanje prema smjernicama iz Konzervatorske studije mogu biti dostatne isključivo potrebama stanovnika, odnosno kao kolni pristupi građevinama.

Prometnice ne zadovoljavaju potrebe javnog prometa koji zbog specifičnosti Rastoka nije ni poželjan u naselju, ali uz uređivanje prema smjernicama iz Konzervatorske studije mogu biti dostatne isključivo potrebama stanovnika, odnosno kao kolni pristupi građevinama.

OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET

Opskrba i odvoz smeća organizirani su na gradskoj razini.

JAVNI GRADSKI PROMET

Unutar grada Slunja ne postoji organiziran javni gradski promet.

PROMET U MIROVANJU

Unutar obuhvata Plana ne postoje posebno uređene parkirališne zone. U naselju Rastoke ukupno je registrirano 25 vozila. Parkiranje vozila stanara uglavnom se rješava unutar parcela s mogućim kolnim pristupom ili duž samog kolnog prisupa u neposrednoj blizini parcele.

Dio potrebe parkiranja za posjetitelje moguće je riješiti na ulaz u Donje Rastoke, u zoni između starog mosta preko Slunjčice i priključka na državnu cestu D-1.

PJEŠAČKI PROMET

Sve kolne prometnice koriste se i kao pješačke s dodatkom isključivo pješačkih staza koje omogućuju pristup kućnim brojevima od 12 do 14 u Donjim Rastokama. Vezu Rastoka s lijevom obalom Korane čini most na trasi stare Karlovačke ceste.

Prisutan je problem kolizije kretanja posjetitelja u obliku turističkih šetnjica s privatnim posjedima stanovništva.

BICIKLISTIČKI PROMET

U zoni plana ne postoje biciklističke staze.

1.1.2.2. Komunalna infrastruktura

OPREMLJENOST MREŽOM VODOOPSKRBE I ODVODNJE

U području obuhvata plana izvedena je mreža vodoopskrbe i odvodnje na koju su priključene sve postojeće građevine.

VODOOPSKRBA

Opskrbu stanovništva i privrede vodom grad Slunj provodi postojećim vodoopskrbnim sistemom kojega čine:

- zahvat pitke vode na rječici Slunjčici oko 1km uzvodno od grada
- uređaj za kondicioniranje pitke vode i crpna stanica kapaciteta 34 l/s

- rezervoar "Melnica" volumena V=800m^3 na koti 328,00m n.v.
- vodoopskrbna mreža kojom se provodi opskrba stanovništva i privrede te protupožarna zaštita.

Problem rješavanja opskrbe pitkom vodom i, u skladu sa zakonskim propisima, protupožarnom vodom uvjetovao je izradu Idejnog projekta vodoopskrbe za čitavu općinu Slunj, RO "Hidroprojekt", Zagreb, koji predviđa daljnji etapni razvoj postojećeg sistema vodoopskrbe, a u koji je uključeno i naselje Rastoke.

Na području Rastoka izvedena je vodovodna mreža, te je za sva domaćinstava osigurana kontinuirana vodoopskrba. Dovod vode za Gornje Rastoke osigurava se vezom na postojeće cjevovode ø 160mm i PHDN 110mm, dok se vodoopskrba Donjih Rastoka obavlja uz vezu na cjevovod koji je položen u konstrukciji mosta preko rijeke Slunjčice (ø 5/4"). Vodovodna mreža izgrađena je s dimenzijama od ø 2", s kućnim priključcima dimenzija od ø 3/4" i ø 1" .

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Slunjčica i Korana do Slunja su Uredbom o kategorizaciji vodotoka ocijenjene kao vodotoci I. kategorije, a Korana nakon Slunja kao vodotok II. kategorije (1974. godine), no današnje stanje ukazuje da se vode protočnog sustava Rastoka zagađuju. ("Ekološko-biocenološko vrednovanje Rastoka" posljednja je studija stanja toga dijela vodotoka Korane i Slunjčice, izrađena u okviru projekta "Sanacija lijeve obale Korane u Slunju - Rastoka" 1976. godine).

Onečišćenost vode dovodi do inhibicije procesa osedravanja zbog izmijenjenih fizičko-kemijskih uvjeta i promjene sustava živog svijeta. Procesom osedravanja u uvjetima pojačane zagađenosti umjesto kompaktne sedre nastaju krhke muljevite nakupine smjese sedre i otpadnih tvari. Time je poremećen proces rasta sedrenih naslaga i oslabljen postojeći sustav, što zajedno s nastankom pukotina i odrona uzrokovanih procesom otapanja i trošenja sedre uslijed djelovanja ugljične kiseline, upućuje na pospješenje degradacijskih procesa.

Do izgradnje kanalizacijske mreže tokom 2003. godine, izvor zagađenja Slunjčice u zoni obuhvata i uzvodno od nje predstavljale su otpadna i sanitarna voda iz domaćinstava. U nedostatku javne kanalizacije, u sklopu nekoliko domaćinstava korištene su uređene septičke jame upitne funkcionalnosti, dok je većina domaćinstava otpadne vode ispuštala direktno u vodotoke. Postojali su slučajevi ugrađivanja kanalizacijskih odvoda u samu sedru vodotoka čime se, uz mehaničko oštećivanje sedre, omogućuje direktno kontinuirano uništavanje sedrotvorne zajednice otpadnom vodom.

Izvedba kanalizacijske mreže tokom 2003. godine uvjetovana je topografskim prilikama, obvezom očuvanja prirodnih i kulturnih dobara, prostornim i visinskim rasporedom domaćinstava, imovinsko-pravnom problematikom, te mogućnošću priključenja na postojeću kanalizaciju grada Slunja, a temeljena je na mogućnosti priključenja svakog domaćinstva na projektirani sustav odvodnje, uz optimalno vođenje trasa odvodnih cjevovoda i lociranje precrpnih stanica.

Postojeća kanalizacijska mreža grada Slunja obuhvaća glavni kolektor "B1", dimenzije ø 50cm, koji prolazi južnim rubom Rastoka do postojećeg ispusta u rijeku Koranu na području "Jarebova luka". Ispust je trenutno bez ikakvog pročišćavanja, no predviđene su izvedba rasteretno-retencijskog objekta i sifonskog prijelaza Korane, te nastavak kolektora po njenoj desnoj obali do planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji "Luka", oko 500m nizvodno od Rastoka, čime bi unos onečišćenja u Koranu bio maksimalno reduciran.

Na području Rastoka predviđen je razdjelni sustav odvodnje, a trenutno je izvedena samo fekalna kanalizacija ukupne duljine oko1045m (DN 225mm duljine oko 600m i DN 90mm duljine oko 445m), dok oborinske vode direktno dospijevaju do rijeka Korane i Slunjčice ili poniru u

podzemlje. Zbog visinskih razlika terena te osjetljivosti sedrenih barijera i vodotokova, gravitaciona odvodnja izvedena je gdje god je to moguće, dok ostatak mreže čine tlačni kolektori manje potrebne dubine ukopavanja, čime su zahvati na sedrenim barijerama i vodotocima svedeni na minimum. U sklopu tlačnog cjevovoda izvedene su dvije precrpne stanice, "CS-4" kod novog mosta preko Korane u Donjim Rastokama i "CS-5" u Gornjim Rastokama, putem kojih se otpadna voda doprema do postojećeg kolektora "B1" gdje je omogućena daljnja gravitacijska odvodnja. Prijelaz tlačnog cjevovoda preko rijeke Slunjčice izveden je ovjesom o konstrukciju mosta.

Kućni priključci izvedeni su ovisno o lokalnim prilikama. Uvažavani su postojeće stanje kućnih instalacija i dispozicija postojećih odvodnih kanala domaćinstava, a po potrebi su djelomično sanirane kućne instalacije.

Kanalizacijska mreža i pripadajući objekti izvedeni su od nepropusnog materijala kako ne bi došlo do prodiranja stranih voda u kanalizacijski sustav ili istjecanja otpadnih voda u vodotoke.

ELEKTROOPSKRBA

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

Niskonaponska mreža na području Rastoka izrađena je nakon rata i napaja se iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta. Većinom je izvedena samonosivim kabelskim snopom presjeka 35 mm2. Postoje i dulji posebni priključci presjeka 16 mm2 kao i podzemni priključak presjeka 25 mm2 za priključivanje javne rasvjete uza državnu cestu D1.

U naselju postoji mreža javne rasvjete montirana na nosive stupove NN mreže.

Postojeća niskonaponska mreža u potpunosti zadovoljava trenutne potrebe općeg konzuma i nekih posebnih potrošača (crpne stanice). U slučaju povećanja potrebe za električnom energijom, postojeća niskonaponska mreža može se rekonstruirati bilo povećanjem presjeka vodiča, bilo izgradnjom novog niskonaponskog izlaza iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta.

POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

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

Lokalna telefonska mreža, izvedena kao zračna, pokriva cijeli prostor Rastoka i omogućuje priključak svih domaćinstava.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

MREŽA KABELSKE TELEVIZIJE ne postoji unutar obuhvata plana.

1.1.3. OBVEZE IZ PLANOVA ŠIREG PODRUČJA

Analizirana dokumentacija obuhvaća Urbanistički plan uređenja grada Slunja i Provedbeni urbanistički plan Rastoka (Urbanistički institut SR Hrvatske, 1987. godine).

1.1.3.1. Urbanistički plan uređenja grada Slunja

Plan je izrađen 2001. godine, a predviđa revitalizaciju i zaštitu kompleksa Rastoka uz usmjeravanje k turističkoj ponudi kao značajnom ekonomskom potencijalu cijelog područja.

Kao jedinstvena cjelina prirodnih i ruralno-etnogfafskih vrijednosti, naselje Rastoke zaštićeno je 1962. godine od strane Konzervatorskog zavoda u Zagrebu rješenjem broj 01-240/4-1962, a 1969. godine upisano je u Registar nepokretnih spomenika kulture (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel Zagreb) pod registarskim brojem 181. Temeljem Zakona o zaštiti prirode (NN 54/76) područje Rastoka stavljeno je pod režim posebne zaštite (rješenje broj 24/1 - 1964 od 17.01.1964.).

Planom su predviđene sljedeće namjene površina:

- mješovita-pretežno stambena s mogućnošću ugostiteljsko-turističke ponude u domaćinstvima i uz vraćanje izvornih namjena mlinica,
- poslovna namjena (organiziranje recepcije turista, parkiralište),
- zaštitne zelene površine,
- vodene površine.

Ambijent i fenomen prostora Slunja - rijeke i Rastoke, ocijenjeni su, uz pretpostavku nužne nadogradnje, odnosno opreme prostora kojom bi se zadovoljile prostorne funkcije turizma, kao osnovni nosioci turističke ponude.

Planom prostornog uređenja utvrđen je sustav mjera zaštite temeljen na Konzervatorskoj studiji naselja Rastoke (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel Zagreb, 1999. godina), pri čemu su moguća dva modela zaštite:

- zaštita i očuvanje putem etno parkova (muzejski oblik zaštite),
- oživljavanje životnih funkcija u naselju i objektu uz financijske olakšice vlasniku, te
- kombinacija oba modela.

Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama proizašli su iz stupnja valorizacije (kulturno-povijesne, dokumentarne, prostorne i arhitektonske vrijednosti) i procjene građevnog stanja.

Odredbama za provođenje, definirano je uređenje ograda, podzida, partera i pješačkih površina prema smjernicama iz Konzervatorske studije, tj. uz poštivanje tradicijske izvedbe i materijala te uklapanje u prirodno okružje, te je zabranjena novogradnja kako ambijent Rastoka ne bi bio narušen.

1.1.3.2. Provedbeni urbanistički plan Rastoka (Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb; “Službeni vjesnik” u Sisku 33/87, Glasnik Karlovačke Županije 15/99)

Površina obuhvata plana iznosi 32,84 ha, od čega 12,20 ha otpada na Rastoke.
Rastoke, kao integralna vrijednost s prirodnim i ruralno-etnografskim vrijednostima, manifestira se kao značajan turistički, a time i ekonomski potencijal.

Zakonom o zaštiti prirode (NN 54/76) područje je stavljeno pod posebnu zaštitu (rješenje broj 24/1-1964 od 17.siječnja 1964. godine).

Područje Rastoka, naselje vodeničara, smješteno na utoku Slunjčice u Koranu, sadrži pojedinačne spomenike tradicijske arhitekture, te je kao takovo 1962. zaštićeno od strane Konzervatorskog zavoda u Zagrebu, rješenjem broj 01-240/4-1962.

Vodenice i njihova funkcija te osobit arhitektonski izgled naselja građenog u drvetu i kamenu pridonjeli su ocjeni da se vodenice kao pojedinačni spomenici pučke arhitekture unutar prirodno očuvanog ambijenta slapova Slušnice u Koranu zaštite.

Ruralna cjelina Rastoka upisana je 1969. godine u registar nepokretnih spomenika kulture u Zagrebu pod registarskim brojem 181.

Planom je predložena sanacija cijelog kompleksa Rastoka, racionalno korištenje prostora i usmjeravanje u turističku ponudu kao značajnog ekonomskog potencijala općine i grada. Zadržano je 30 stambenih parcela s postojećim brojem stanovnika (94 u 36 domaćinstava) smještenih na prostoru od cca 6,0 ha od čega vodene površine zapremaju 3,0 ha.

Pored sanacije, konzervacije, održavanja i rekonstrukcije postojećih građevina (izgrađenih 1880. do 1930.g.) predviđena je izgradnja i novih građevina turističke namjene.

1.1.4. OBVEZE IZ KONZERVATORSKE STUDIJE NASELJA RASTOKA

Konzervatorska studija kao sastavni dio Detaljnog plana uređenja "Rastoke" sastoji se od Konzervatorske studije naselja Rastoke za Urbanistički plan uređenja grada Slunja izrađene 1999.godine i Konzervatorske studije naselja Rastoke za Detaljni plan uređenja Rastoka – dopuna izrađene 2006.godine, obje u Upravi za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zagrebu.

Dopuna Konzervatorske studije izrađena je metodom revizije i reambulacije postojeće Konzervatorske dokumentacije iz razloga što se je od 1999.godine obnovio veći dio objekata, tako da se u velikoj mjeri i promjenilo faktično stanje. Dopuna studije obuhvaća samo one dijelove koji su doživjeli promjenu, a to su opći opis stanja i smjernice, te pojedinačni katalog svih parcela i objekata.

Povijesni razvoj, analiza i valorizacija područja u obuhvatu plana u odnosu na povijesnu cjelinu, analiza i valorizacija prostorne i građevne strukture, analiza povijesnog ustroja, analiza i valorizacija povijesne građevne strukture, parkovnih i ostalih zelenih površina, urbane i komunalne opreme su dijelovi koji se mogu preuzeti iz Konzervatorske studije za UPU grada Slunja iz 1999.godine.

1.1.4.1. Ciljevi zaštite i obnove Rastoka

Zaštitom i obnovom Rastoka žele se očuvati integralne vrijednosti ove jedinstvene prirodne i kulturno povijesne cjeline. S jedne strane cilj je i obaveza očuvanja prirodnog fenomena slapova i sedrenih kaskada kao dijela nacionalne prirodne baštine, te sklopova tradicijskog graditeljstva nastalih kao posljedica višestoljetnog korištenja prirodne energije vode, kao važnog segmenta kulturne baštine Hrvatske. Ujedno je cilj omogućiti osiguranje uvjeta života i opstanka stanovnika Rastoka te njihovo uključivanje u suvremene ekološke i turističke tendencije.

Temeljni uvjet za ostvarenje ovih ciljeva je maksimalna ekološka zaštita prirodne cjeline te pravilna i što autentičnija obnova i prezentacija građevne strukture Rastoka.

1.1.4.2. Analiza i valorizacija građevne i prostorne strukture

ANALIZA MATRICE NASELJA

Naselje Rastoke predstavlja rijetku simbiozu izvanredno bogatih prirodnih vrijednosti i onih oblikovanih ljudskom rukom. Razvilo se tokom 18, 19. i 20. stoljeća oko prvobitne skupine drvenih mlinica građenih od sredine 18. stoljeća nadalje. Prvi katastarski premjer Slunja i okolice datira iz 1864. godine i tek od tog vremena može se dosta sigurno govoriti o matrici naselja.

Osnovni parametri koji su utjecali na formiranje i stvaranje prostorne organizacije naselja, sve do današnjeg oblika Rastoka, geomorfološke su karakteristike terena i izgradnja cesta kroz naselje. Lokacija naselja u deltastom ušću krške rijeke, na sedrenim otočićima i splavima koji su živi organizam i čiji se oblik mijenja, sama je po sebi jedinstvena. Broj i oblik parcela te položaji i gabariti parcela, određeni su oblikom i veličinom raspoloživog terena na otocime te uz glavnu prometnicu, a izgradnja mlinica, zbog koje je naselje i nastalo, dodatno ovisi o smjeru i jačini vodenog toka, ograničenog broja koncesija za korištenje vode i drugih hidroloških uvjeta. Iz tih razloga prostorna organizacija Rastoka nije se bitno mijenjala od prvog poznatog prikaza do danas. Drugi ograničavajući faktor bilo je zadružno ustrojstvo i vlasništvo cjelokupne imovine koja se do 20. stoljeća nije dijelila. Manje modifikacije nastale tokom vremena, odnose se uglavnom na podjelu zajedničke kuće ili parcele na manje vlasničke dijelove, preoblikovanje ili proširenje stare kuće te izgradnju poneke nove tamo gdje je to bilo moguće.

Gornje i Donje Rastoke dvije su skupine otočića, različite po broju, obliku, strukturi te s različitim rasterom građevina, njihovom gustoćom, položajem i tipologijom. Gornje Rastoke su razvedenije i prostorno raspršene, ali rjeđe izgrađene. Zauzimaju dvije trećine ušća i 21 sedreni otok ili splav, izrazito su obrasle raslinjem, s malo građevinskih intervencija i taj su omjer sačuvale gotovo do danas. Donje Rastoke nalaze se u sjeveroistočnom dijelu naselja i zauzimaju dvostruko manji prostor od Gornjih Rastoka. Građevine su grupirane u blizini glavne komunikacije, parcele su manje i gušće izgrađene.

Intervencije u izvorno tkivo naselja krajem 19. stoljeća - izgradnja gustog niza kuća uz istočnu stranu tada glavne ceste, preobrazba pročelja kuća uz cestu te uređenje kolnih pristupa i drvoreda - nisu odudarale od opće slike i doživljaja Rastoka.

Tokom 20. stoljeća, razvrgnućem seljačkih zadruga i podjelom zajedničke imovine među članovima iste obitelji, broj kuća i parcela je porastao dosegnuvši današnji broj od 33 gospodarstva.

Parcelacija u Donjim Rastokama uglavnom je dovršena do početka 20. stoljeća, a promjene koje su do danas nastale odnose se, najvećim dijelom, na fizičku podjelu starijih kuća zajedno s parcelom. Prva je ozbiljnija degradacija građevinske strukture započela nadogradnjom i preoblikovanjem na starim temeljima te dogradnjom dvorišnih krila i većeg broja pomoćnih objekata. Novi građevinski materijali, cigla i beton, a posebno preoblikovanje četverostrešnih drvenom šindrom pokrivenih krovišta u jednostavne dvoslivne forme pokrivene crijepom, znatno su promijenili karakterističnu sliku naselja. Drugi negativni trend odnosi se na odlazak i promjenu strukture stanovništva, zapuštanje kuća, a naročito mlinica i pratećih gospodarskih objekata koji propadaju zbog neodržavanja jer se postupno promijenio način privređivanja u Rastokama. Više se ne živi od mlinarenja koje se održalo samo kao pojedinačni napor za održavanjem tradicije. U vrijeme kada je doneseno Rješenje o zaštiti ruralne cjeline Rastoke, 1962. godine, u naselju su radile 22 mlinice, a danas svega tri. Značajne gubitke i degradaciju tradicijske arhitekture i slike naselja čine rušenje nekadašnje kuće i drvene mlinice na broju 9A, mlinice i šajera s broja 8, te preoblikovanje središnjeg dijela naselja na nekadašnja dva otočića koji su nasipavanjem kanala postali dio kopna.

U Gornjim Rastokama tokom 20. stoljeća naseljena su tri dotad nenaseljena otočića i formirana četiri nova gospodarstva. U stariju strukturu naslja dobro su uklopljene kuće podizane prvom polovicom 20. stoljeća, dok su kasnije građene kuće ili intervencije na postojećim kućama bez osobitosti i odnosa prema tradicijskoj arhitekturi, a neke predstavljaju nametljivi prostorni i oblikovni konflikt. Veći broj nesporazuma odnosi se na nove prigradnje, pomoćne i gospodarske objekte, tradicionalno drvene, koji su građeni od betona, betonskih bloketa i drugih prefabriciranih elemenata koji se agresivno nameću u osjetljivoj starijoj strukturi. Stanje je dodatno narušeno izmjenom komunalne opremljenosti naselja - betoniranjem prilaznih puteva i mostića, neprimjerenim podzidavanjem obale i pristupnih stubišta prema vodi te zamjenom drvenih ograda neprikladnim konfekcijskim materijalima i oblicima.

Posljednju su degradaciju Rastoke doživjele u ratnim razaranjima od 1991. do 1995. godine kada je uništeno nekoliko najvrednijih kuća, mlinica i gospodarskih zgrada, a na svim su objektima rastrešeni ili potpuno uništeni krovovi. Najveći je gubitak srušeni sklop kuća i mlinica na ulaz u donje Rastoke kod mosta preko Korane.

Većina oštećenih stambenih objekata do danas obnovljena je pod nadzorom i prema propozicijama nadležne konzervatorske službe uz maksimalno poštivanje tradicijskog načina gradnje, materijala, oblika i detalja, te uz očuvanje izvorne građe gdje god je bilo moguće.

ANALIZA I VALORIZACIJA POVIJESNE GRAĐEVNE STRUKTURE - TIPOLOGIJA, VRSTE, NAMJENA, VISINA IZGRADNJE, ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE, DETALJI, MATERIJALI

Tradicionalni oblici građenja u Rastokama u načelu pokazuju iste karakteristike kao i u ostalim dijelovima gorske Hrvatske, pogotovo u pogledu građevinskog materijala, drva i kamena, uz posebnosti gradnje uvjetovane životom na vodi.

Premda se izgradnja načelno može podijeliti na stambene zgrade, proizvodne objekte pod kojima se podrazumijevaju mlinice i pilane, te različite vrste gospodarskih zgrada (staje, suše, sjenici, spremišta, kukuruzarnici, svinjci, kokošinjci i slično), najčešće su kombinacije ovih funkcija pod jednim krovom ili u obliku cjelovitih građevinskih sklopova. Organizacija okućnica podređena je korištenju energije vodenih tokova te mogućnosti izgradnje između njih.

Cjelokupna povijesna građevinska struktura Rastoka sazdana je od kamena i drveta. Kamenom se uglavnom zidaju donje zone objekata i to temelji i podrumi, prizemlja stambenih katnica, nadtemeljni zidovi kao nosioci radnih etaža mlinica, bočni ili stražnji zidovi gospodarskih zgrada. Kameno ziđe sastoji se uglavnom od lomljenog ili grubo priklesanog kamena, osim na uglovima ili završecima gdje se uzidavaju klesanci. Drveni dijelovi gospodarskih objekata grade se konstrukcijom stupova i greda, a zatvaraju se vertikalno pribijenim daskama kakve se koriste i za zatvaranje krovnih zabata te ograde ganjaka. Kameni zidovi pročelja isprva nisu žbukani izvana već su im reške zamazivane vapnenim mortom, a drvena pročelja ostajala su bez vanjske obrade ili su tek premazivana vapnom. Urbanim utjecajima u kasnijoj fazi na pročeljima se pojavljuje žbuka, ponegdje sa skromnijim dekoracijama. Prozori i vanjska vrata opremljeni su drvenim kapcima.

Tipične stambene kuće redovito su pravokutnog tlocrta. Na kamenom podnožju - prizemlju ili podrumu nalazi se glavna stambena etaža od drvenih planjki. Glavni arhirektonski motiv ovih kuća je konzolno istaknuti drveni ganjak duž jednog ili oba duža ili duž svih pročelja, na koji se uspinje stepenicama s terena. Mlinice kao samostalni objekti grade se na dva paralelna zida među kojima protječe voda. Radna etaža građena je od planjki, a mlinsko postrojenje od kestenova drveta. Krovišta mlinica kao i stambenih zgrada izvorno su četvrostrešna ili dvostrešna sa skošenim zabatima, pokrivena drvenom šindrom, a kasnije ih zamjenjuju jednostavnija dvostrešna s crijepom kao pokrovom. U nekim slučajevima stambena zgrada i mlinica čine sklop ili građevinsku cjelinu. Na ravnijim dijelovima vodotoka mlinice se priključuju

uz prizemlje stambene zgrade, a na strmijim tokovima ili slapovima, smještene su u donjoj etaži, ispod stambenog prostora.

Najvrednije primjere mlinica i stambenih tradicijskoih građevina (stanje 1875.-1969.) predstavljaju:

- sklop mlinica na brojevima 5, 10 i 11, Donje Rastoke,
- mlinica broj 14, Donje Rastoke,
- sklop mlinica na brojevima 22 i 23, Donje Rastoke,
- kuća broj 23, Donje Rastoke,
- mlinica broj 24, Gornje Rastoke.

POJEDINAČNI SPOMENICI KULTURE (I i II KATEGORIJE) UNUTAR ZONE ZAŠTITE RURALNE CJELINE RASTOKE:

1. Stambena i gospodarska građ. Rude Kovačevića, Donje Rastoke 4 (k.č. 226)
2. Stambeno gospodarska građ. Štefanac Antona, Donje Rastoke 7 (k.č. 215, 216, 219)
3. Stambeno gospodarska građ. Dijane Cindrić (rođ. Štefanac), D. Rastoke 8 (k.č.214)
4. Stambeno gospodarska građ. Nike Skukana, D. Rastoke 10 (k.č.208)
5. Stambeno gospodarska građ. Ivana Kovačevića, D. Rastoke 14 (k.č.202)
6. Stambena i gospodarska građ. Jekice Moćan i Bosanac M., G. Rastoke 24 (k.č. 182)
7. Stambeno gospodarska građ. Anke Petrović, G. Rastoke 28 (k.č.167)
8. Stambena i gospodarske građ. Vučeta Kate, G. Rastoke 32 (k.č. 149, 150)
9. Gospodarska građevina Drage Jareb, G. Rastoke 33 (k.č. 147)

ANALIZA NAMJENA I DJELATNOSTI NA PODRUČJU RASTOKA

Mlinarenje i stupanje sukna, ispiranje biljaca i šarenica, starinski su obrti karakteristični za Rastoke, naselje mlinica.

Migracije, industrijalizacija, promjena i transformacija gospodarenja tijekom 19./20. stoljeća su uz nedavna ratna zbivanja unijeli u naselje velike promjene. Poljoprivreda se, kao važna grana gospodarstva okolnih mjesta, transformira, nestaje stočarenje te naselje mlinica gubi svoju izvornu obrtničku funkciju i danas egzistira pretežno kao stambeno naselje. U doba nastanka Konzervatorske studije 1999. godine zatečenu su samo tri mlinice koje rade, dok se ostalo stanovništvo uglavnom u okviru gospodarstva bavi poljoprivredom, jedno domaćinstvo tokarenjem, a jedno uzgojem pastrva.

ANALIZA I VALORIZACIJA ZELENIH POVRŠINA

Od biljnog pokrova u krajoliku ovog područja prevladavaju šume hrasta kitnjaka i običnog graba, isprekidane ogoljelim proplancima, vrištinama i bujadnicama. Tlo je prilično škrto s mjestimično plodnijim predjelima na zaravnima i visoravnima. Naselja su, kroz povijest, nastajala uz puteve i vodotokove, ali na uzvisinama, a samo izuzetno, kao u slučaju Rastoka, u razini nepredvidivih tokova krških rijeka.

Biljni pokrov Rastoka karakteriziraju drugačije osobine od okolnih krajeva. U riječnom koritu prisutna je biljna zajednica sedrotvornih algi koje sudjeluju u ciklusu gradnje i razgradnje sedrenih barijera. Naselje Rastoke zaklonjeno je kanjonima dviju rijeka i ima relativno blagu klimu s dosta vlage što pogoduje bujanju niskoga raslinja. Od visokostablašica najzastupljenije su vrbe, topole, lipe i johe, a rastu samo uz rubne, obalne dijelove naselja. Osobitost su Rastoka bili jablani čije su se vertikale nekad isticale u slici naselja.

Na sedrenim površinama otočića i rubova naselja samo je tanki sloj zemlje. Unutar okućnica stanovnici su uredili male vrtove i travnjake, a na mjestima gdje je sloj zemlje i mulja deblji uspijevaju domaće vrste voćaka, jabuke, kruške, dunje, šljive, orasi, dudovi i vinova loza. Mjestimično su zasađena stabla crnogorice.

ANALIZA I VALORIZACIJA OPREME I OBRADE VANJSKIH PROSTORA

Osnovna koncepcija Donjih Rastoka je smještaj naselja oko glavne ulice, a pristup je s magistralne ceste prije i poslije mosta iznad Korane. Građevine u Donjim Rastokama gotovo sve imaju dvorište s gospodarskim zgradama ili mlinicama gusto smještenim unutar parcele. Donje Rastoke karakterizira i velik javni prostor između glavne ulice i kuća. To je prostor komunikacija koji je u matrici uglavnom sačuvan, ali je danas u velikoj mjeri degradiran. Na pojedinim mjestima u tragovima postoje primjeri uređenja vanjskog prostora kao što su kameni podzidi uz glavnu cestu, rub ceste od kamenih kocaka, kameno popločenje, kaldrma, kameni ozid jezerca, kamene stepenice, drveni mostići. Velik je dio tih detalja srušen ili prekriven betonom, zamijenjen metalnim ili betonskim ogradama i slično. Građevine od broja 15 do 21 nekada je od kopna odvajao kanal koji je danas nasipan.

Pristup Gornjim Rasokama je pješačkim mostom iznad Slunjčice i s magistralne ceste neposredno poslije novog mosta iznad Slunjčice, koji vodi na glavni put južnim rubom Gornjih Rastoka. S glavnog puta mostićima se pristupa pojedinim stambeno-gospodarskim cjelinama, koje unutar sebe imaju dva ili više gospodarstava. Za razliku od Donjih, prostor Gornjih Rastoka je raspršen i nema nikakvog naglašenog javnog prostora, osim komunikacija - puteva. Uređenje vanjskog prostora obiluje neprikladnim intervencijama već navedenim u slučaju Donjih Rastoka, ali ovdje one više dolaze do izražaja obzirom na veći značaj prirodnog okoliša. Posebno se izdvaja obzidavanje obale kamenom ili njeno betoniranje koje bi trebalo potpuno isključiti ili dozvoliti obzidavanje kamenom samo na mjestima koja su neposredno vezana uz postojeće građevine.

1.1.4.3. Analiza stanja očuvanosti i ocjena ugroženosti naselja Rastoka

Analiza stanja zatečenog 1999. godine i snimljena Konzervatorskom studijom pokazuje sljedeće:

- završnu fazu obnove ratom oštećenih stambenih kuća u okvirima koje financira Ministarstvo obnove,
- loše građevinsko stanje dvorišnih zgrada (neintegrirane su ili srušene),
- opasnost nekontrolirane gradnje dvorišnih zgrada,
- loše stanje javnih prostora i komunikacija uz tendenciju neprikladnih pojedinačnih intervencija,
- srušene ili ruševne drvene mostiće,
- potpuni gubitak tradicionalnih oblika uređenja eksterijera ili njihovo očuvanje u tragovima.

1.1.4.4. Uvjeti i smjernice za zahvate u prostoru Rastoka

OPĆE SMJERNICE ZA OBNOVU

Osnovno je polazište u obnovi Rastoka očuvanje integralne vrijednosti prirodne i kulturno povijesne cjeline, te osiguranje uvjeta života i opstanka stanovnika uz njihovo uključivanje u suvremene životne tokove.

Na temelju iskustva o zaštiti pučke graditeljske baštine govori se o dva modela. Prvi je zaštita i očuvanje putem etno parkova - muzejski oblik zaštite, a drugi ide putem oživljavanja životnih funkcija u objektu ili naselju. U slučaju Rastoka kao "živog" naselja nameće se model revitalizacije uz iznimku muzejske prezentacije napuštenih objekata. U sklopu revitalizacije neophodno je omogućiti pogodne uvjete stanovanja i oživjeti mlinarstvo, marketingom osigurati trajan plasman mlinarskih proizvoda na licu mjesta, a putem trgovačke i ugostiteljske mreže na širem području, te uvesti primjeren turistički program.

Temeljni uvjet za ostvarenje ovih ciljeva je maksimalna ekološka zaštita prirodne cjeline te pravilna i što autentičnija obnova i prezentacija građevne strukture Rastoka.

Pri obnovi građevina s više razvojnih faza kao polazište se prihvaća zadnje konzervatorski relevantno stanje bez ulaženja u dublje strukturalne promjene, s time da se kroz proces obnove izvrše korekcije neutraliziranjem neprimjerenih zahvata. Pri obnovi partera nužno je vraćanje starih detalja gdje god je to moguće, uz zamjenu asfalta i ograde na mostu preko Slunjčice prikladnijim materijalima. U smislu zaštite prirodnog fenomena nužno je ekološki prihvatljivo rješenje odvodnje otpadnih voda. Svi vanjski prostori mogu se koristiti kao gospodarska dvorišta ili prostori za boravak na otvorenom.

Unutar naselja Rastoke nalaze se postojeće građevine i grade se nove na parcelama br. 1, 16, 24, 33, 35, 36 i u sklopu zelene površine (Z2) uz južnu granicu obuhvata plana.

Obzirom da su Rastoke postale u turističkom smislu izuzetno frekventne, javila se potreba za objektima koji bi minimalno mogli servisirati današnje potrebe turista u vidu odmorišta i davanja osnovnih informacija o Rastokama, a i širem području Slunja. Stoga je u Rastokama moguće smjestiti sanitarni čvor, INFO centar Rastoke, caffe bar i vidikovac.

Kako je područje Rastoka za novu gradnju vrlo osjetljivo, u dogovoru sa poglavarstvom pokrenuta je izrada idejnih rješenja za navedene objekte prema kojima bi se trebali izrađivati glavni i izvedbeni projekti.

Posebni uvjeti i konzultacije su provođene u smjeru što neutralnijeg pristupa principom transparentnosti (ostakljivanja), ukopavanja i upotrebom autohtonih materijala (drvo, kamen).

Ribnjaci u Gornjim Rastokama 25 i 30 mogu ostati obzirom da nimalo ne devastiraju ambijent. Estetski problem koji narušava ambijent Rastoka su popratni detalji koji zapravo nisu u funkciji ribnjaka.

SMJERNICE ZA UREĐENJE

DONJE RASTOKE

Prostor Donjih Rastoka u svojoj osnovnoj koncepciji ne bi trebalo mijenjati. Ministarstvo obnove je obnovilo većinu stambenih građevina, dok nekim samo nedostaje obnova pročelja (samo zidanih). Veliki problem su neuređena dvorišta i dvorišne građevine koje bi trebalo obnoviti kako je načelno dozvoljeno u smjernicama u ovoj studiji i uređenjem partera dvorišta (prije svega izbjegavanjem betoniranja dvorišta koja su uglavnom otvorena i vidljiva sa ulice).

Vanjske prostore komunikacija potrebno je popločavati velikim kockama ili kaldrmom, popraviti kamene podzide uz glavnu cestu. Pristupe kamenim stepenicama samo popravljati, a ostale loše primjere zamjeniti prema postojećim starim načinima.

Kod ograđivanja parcela koristiti obične ograde sa vertikalno postavljenim letvicama ili daskama.

Obzirom na težnje turističkom razvoju i eventualnom korištenju prizemlja za uslužne djelatnosti, prostori za sjedenje moraju biti drvene jednostavne klupe i stolovi po uzoru na tradicionalne, a nikako industrijskog dizana.

Pri gradnji nadstrešnica koristiti tradicionalne načine izvedbe i oblikovanja.
Neposredno vezano za turizam je i aktiviranje starih puteva prema magazinu i prema srednjevjekovnoj gradini i trgu koji bi upotpunili turističku ponudu, ali isključivo kao pješački put. Prostor tržnice i dalje bi trebalo planirati ispred građevina na br. 20, 21, 22 i 23 sa jednostavnim drvenim štandovima, na kojoj bi se isključivo prodavali domaći proizvodi i koji bi se micali kada tržnica ne bude radila.

Za cijeli javni prostor Donjih Rastoka trebalo bi napraviti odgovarajuću izvedbenu dokumentacije prema gore navedenim smjernicama kako ne bi došlo do pojedinačnih loših intervencija.

GORNJE RASTOKE

Uređenje Gornjih Rastoka prije svega obuhvaća obnovu pojedinačnih građevina u lošem stanju prema smjernicama načelno danim u Konzervatorskoj studiji.

Iz okoliša je potrebno ukloniti loše izvedene intervencije: betonirane partere, metalne i betonske ograde, betonske mostiće, podzide obale. Dozvoljavaju se gradnja drvenih mostića i popločavanje pristupa velikim kamenim kockama, uz sugestije izvedbe puteva makadamom i postavljanja tradicionalnih drvenih ograda s vertikalno položenim daskama ili letvicama.

U pogledu uređenja vanjskog prostora potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije postaviti u prostor.

1.1.4.5. Revizija i revalorizacija građevne i prostorne strukture

(Revalorizacija građevne strukture prema konzervatorsko ambijentalnim kategorijama)

Za prostor zaštićene cjeline Rastoka, na temelju ambijentalno morfoloških kvaliteta pojedine građevine i njena doprinosa u definiranju cjelokupne slike prostora, uspostavljeno je pet kategorija.

Iskaz brojčanih podataka za valorizaciju građevina prikazan je sljedećom tablicom:

STUPANJ ZAŠTITE	OPIS STUPNJA ZAŠTITE	BROJ GRAĐEVINA
1. KATEGORIJA	spomenik kulture	16
2. KATEGORIJA	arhitektonsko-ambijentalna vrijednost	13
3. KATEGORIJA	ambijentalno-arhitektonska vrijednost	29
4. KATEGORIJA	ambijentalna vrijednost	34
5. KATEGORIJA	bez vrijednosti	18
nedefinirano		9
UKUPNO		**119**

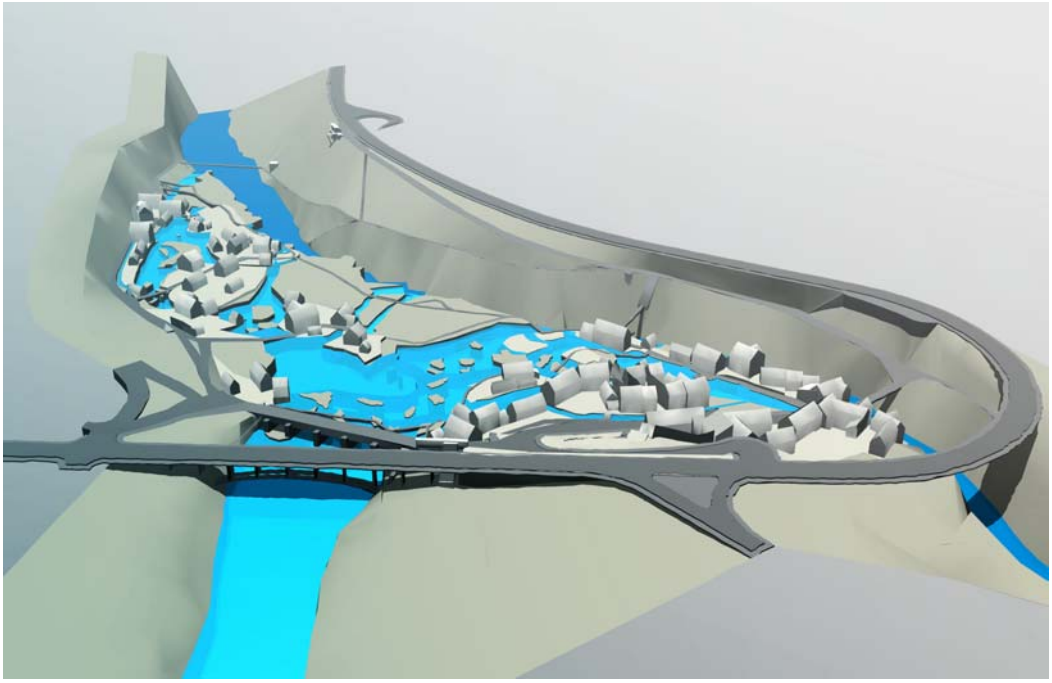
U izdvojenim slučajima definirani su sljedeći problemi u prostoru:

- građevine kao prostorni konflikti,
- građevine kao oblikovni konflikti.

1.1.4.6. Uvjeti i smjernice za zahvate na prostornoj i građevnoj strukturi

Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama i građevinskim česticama proizašli su iz stupnja valorizacije i procjene građevinskog stanja te obuhvaćaju:

- konzervatorsko sanacijske radove
- adaptaciju i rekonstrukciju – faksimil
- preoblikovanje u okviru gabarita
- tekuće održavanje faksimila, već adaptiranih i novih građevina
- uklanjanje nekvalitetnih građevina
- novu gradnju
- kvalitetnije rješenje parternih površina
- uklanjanje ili zamjenu neprihvatljivih recentnih zahvata
- očuvanje i održavanje postojećih kvalitetno uređenih dvorišta i parcela.



Detaljni prikaz valorizacije i smjernica za zahvate za pojedinačne građevine nalazi se u sljedećoj tablici:

REDNI BROJ	KUĆNI BROJ	OZN.	STUPANJ ZAŠTITE	SMJERNICE ZA ZAHVATE
1	DR 4	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		dx	-	NOVA GRADNJA
		e	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
2	DR 5	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		dx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
3	DR 7	**a**	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
	DR 6	**bx**	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
4	DR 8	**a**	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	5. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		c	5. KAT.	UKLANJANJE
		dx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
5	DR 9	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	-	-
6	DR 9a	**a**	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
7	DR 10	**ax**	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		bx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		dx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
8	DR 11	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		cx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
9	DR 12	**a**	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
10	DR 13	**a**	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	3. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
11	DR 14	**a**	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
12	DR 15	**a**	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
13	DR 16	**a**	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		bx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
14	DR 17	**a**	3. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
15	DR 18	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		c	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d	5. KAT.	UKLANJANJE
		ex	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
16	DR 19	**a**	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		bx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
17	DR 20, 21	**a1**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		a2	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b1	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b2x	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		c2	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d2	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		e2	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		f2	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
18	DR 22	**a**	3. KAT	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**

		cx	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		dx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
19	DR 23	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	2. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
20	GR 24	**a**	3. KAT	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
21	GR 25	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		d	-	-
		e	-	-
		f	-	NOVA GRADNJA - FAKSIMIL
22	GR 25a	**a**	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
23	GR 26	**a**	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	2. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		d	5. KAT.	UKLANJANJE
		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
24	GR 27	**a**	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		bx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
		cx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
		x	-	-
25	GR 28	**a**	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	-	-
26	GR 28a	**a**	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	-	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
27	GR 29	**a**	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
28	GR 30	**a**	5. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
29	GR 31	**a**	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		bx	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	**1. KAT.**	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		dx	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
30	GR 32	**a**	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		d	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		f	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		g	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
31	GR 33	**a**	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI RESTITUCIJA PROČELJA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI RESTITUCIJA PROČELJA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		d	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		e	5. KAT.	UKLANJANJE

1.1.5. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA UREĐENJA PROSTORA

Izvorno vodeničarsko i stambeno naselje, Rastoke zahvaljujući svojoj atraktivnosti i osebujnosti postaju sve posjećenije turističko odredište. Pojedinačnim inicijativama i investicijama dio sadržaja prostora prilagođen je potrebama turističkog razvoja. Premda izrazito visoka, svijest stanovnika Rastoka o vrijednosti naselja i krajolika, udružena s nedostatkom edukacije, često rezultira neprimjerenim zahvatima i devastacijama prostora.

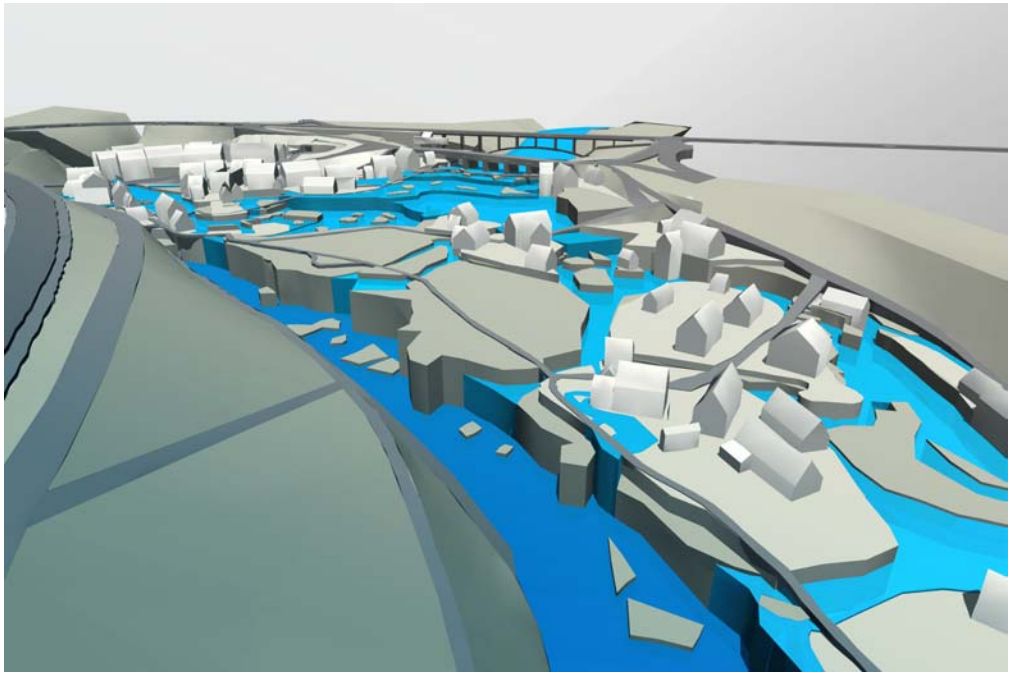
Kako je, uz očuvanje i zaštitu, revitalizacija Rastoka jedan od najvažnijih ciljeva izrade ovoga plana, potrebno je, inzistiranjem na očuvanju stambene namjene, obuzdati prisutnu tendenciju njihova pretvaranja u monofunkcionalno turističko naselje.

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. U ovom trenutku Grad i izrađivač plana imaju saznanja o željama pojedinaca za prenamjenom građevina, preoblikovanjem okućnica i za uključivanjem u turističku ponudu.

Postojeće građevne čestice nepravilnog su, uglavnom povijesnog, oblika, a nova izgradnja moguća je na mjestima povijesnih građevina, uglavnom u obliku faksimila ukoliko postoji dokumentacija i snimka tih građevina ili u obliku nove građevine (na parcelama br. 1, 16, 24, 33, 35, 36 i u sklopu zelene površine (Z2) uz južnu granicu obuhvata plana) oblikovane prema smjernicama iz Konzervatorske studije.

Preostale slobodne površine su vodene i zaštitne zelene površine, te otoci, sedrene barijere i slapišta. U svrhu poboljšanja turističke ponude, nužno je organizirati mrežu pješačkih prometnica i mostića te razgraničiti javne i privatne površine.

Prometni intezitet 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 obilaliznica 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 grada Slunja kojim je područje Rastoka izdvojeno kao zaštićena ruralna cjelina. Rješenje se, uz akceptiranje promjena nastalih ratnim zbivanjima te promjenom društvenog i ekonomskog sustava, nastavlja na rezultate prethodnog Provedbenog urbanističkog plana Rastoka iz 1987. godine.

Područje Rastoka obuhvaća prostor slapišta i sedrenih barijera na utoku rijeke Slunjčice u Koranu na kojem se, počevši od sredine 17. stoljeća, razvilo jedinstveno vodeničarsko i stambeno naselje. Rastoke, kao naselje izrazite kulturno-povijesne vrijednosti i kao atraktivno turističko odredište, čine jedan od najznačajnijih prostora na području grada Slunja i cijele regije. Ratnim razaranjima te brojnim novijim neprikladnim zahvatima na građevinama, okućnicama i vodotocima znatno su narušene povijesne, oblikovne i prirodne vrijednosti naselja, te je u velikoj mjeri izgubljena izvornost kao jedan od najznačajnijih čimbenika za njegovo vrednovanje.

Glavni ciljevi ovoga plana zaštita su i očuvanje Rastoka kao povijesnog vodeničarskog i stambenog naselja te njegova revitalizacija i turistički razvoj. Za potrebe ovoga plana izrađena je Konzervatorska studija naselja Rastoke kojom je opisano i vrednovano zatečeno stanje te određene smjernice za moguće intervencije na postojećim građevinama, za izgradnju novih građevina na mjestima povijesnih, te za uklanjanje neprimjerenih recentnih zahvata.

Osnovne probleme u prostoru čine gubitak povijesnog građevnog fonda uzrokovan ratnim razaranjima i novijim pojedinačnim intervencijama, narušavanje vrijednosti postojećih povijesnih građevina i cijelog prostora naselja neprikladnim zahvatima (u grafičkom prilogu označeni kao "oblikovni konflikti" i "konflikti u prostoru") te devastacija prirodnih vrijednosti vodotoka Slunjčice i Korane, slapišta, sedrenih barijera i otoka. Velik problem također čini snažna tendencija preoblikovanja naselja u monofunkcionalno turističko odredište pri čemu nestaju tradicionalni obrti svojstveni Rastokama, a izvorna stambena namjena povlači se u korist povećanja smještajnih kapaciteta za potrebe turizma. Visoka svijest stanovnika Rastoka o vrijednosti prostora i njihova poduzetnost, umjesto pozitivnih, uz nedostatak edukacije uglavnom daju negativne rezultate.

Ratom uništeni građevni fond djelomično je obnovljen djelovanjem Ministarstva obnove i obuhvaća samo stambene građevine, pretežito u Donjim Rastokama - ukupno 17 građevina u razdoblju do 2002. godine. Najveći gubitak predstavljaju srušene i teško oštećene mlinice koje su prema Konzervatorskoj studiji sljedeći prioritet za obnovu. Ministarstvo kulture osiguralo je za 2005. sredstva za izradu izvedbene dokumentacije za mlinice na kućnom broju 5,10 i 11. Preostale građevine gospodarske namjene, sjenici, šajeri, spremišta, kukuruzarnici i slične, uz nekoliko obnovljenih i održavanih iznimaka, uglavnom su u lošem građevnom stanju i nužna je njihova sanacija. Trenutno je srušeno 28 građevina, od kojih je 12 mlinica, a u lošem građevnom stanju je oko 31 građevina. Nekolicina građevina, većinom nadstrešnica za sjedenje i gospodarskih nadstrešnica, izgrađeno je bespravno, a neke od njih oblikovno i prostorno nisu prihvatljive.

Postojeća izgradnja obuhvaća stambene, većinom obnovljene, građevine, mlinice i gospodarske građevine. Planom se zadržava sva postojeća povijesna i prihvatljiva recentna izgradnja uz sljedeće moguće zahvate:

- konzervatorsko-sanacijski radovi,
- konzervatorsko-sanacijski radovi s restitucijom pročelja,
- adaptacija i rekonstrukcija (mogućnost izrade faksimila),

- preoblikovanje o okviru gabarita,
- tekuće održavanje faksimila već adaptiranih i novih građevina.

Nekvalitetne i neprilagođene građevine se uklanjaju ili zamjenjuju građevinama prikladnijeg oblikovanja u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije.

Nova izgradnja moguća je na mjestima povijesnih građevina, uglavnom u obliku faksimila ukoliko postoji dokumentacija i snimka tih građevina ili u obliku nove građevine oblikovane prema smjernicama iz Konzervatorske studije - tj. usklađene s postojećom povijesnom izgradnjom, te s akceptiranim tradicionalnim oblikovnim elemenatima i materijalima.

Postojeće povijesno oblikovanje građevnih čestica zadržano je uz nekoliko manjih izmjena uvjetovanih planiranim rješenjem mreže pješačkih prometnica ili recentnim prihvatljivim građevnim zahvatima. Ukupno je organizirana 34 građevna čestica. Uređenje okućnica i ostalih površina unutar građevnih čestica moguće je na sljedeće načine:

- kvalitetnije rješenje parternih površina,
- uklanjanje ili zamjena neprihvatljivih recentnih zahvata (ribnjaka, nadstrešnica, betonskih mostića i podzida, neprikladnih ograda i opločenja, te sličnih),
- očuvanje i održavanje postojećih kvalitetno uređenih dvorišta i parcela.

Planirana namjena površina obuhvaća više tipova mješovite namjene (stambena + turistička/ugostiteljska/poslovna) i zelenih površina (zaštitne zelene površine, ostale zelene površine te slapišta, sedrene barijere i otoci), jednu površinu društvene namjene - kulturne, namijenjenu muzeju, jednu parcelu poslovne namjene s mogućnošću gradnje servisnog objekta (terase), prostor tržnice na otvorenom, pješačke, te vodene površine. Kako na brojnim mjestima dolazi do kolizije površina privatne i javne namjene, gdje god je to moguće potrebno ih je razgraničiti ili odrediti kompromisno rješenje kojim bi se omogućilo nesmetano funkcioniranje obiju namjena.

Okosnicu prometnog rješenja prostora unutar obuhvata plana čine dvije postojeće glavne prometnice, jedna u Gornjim, a druga u Donjim Rastokama, koje su ovim planom namijenjene pješačkom prometu s mogućnošću kolnog pristupa objektima isključivo vlasnicima. Iz njih se granaju postojeće pješačke površine i mostovi koji se planom produžuju uz potez slapišta na utoku Slunjčice u Koranu duž kojeg je planirana nova pješačka staza s mostovima. Planom je predviđena još jedna pješačka staza koja se proteže od postojeće pješačke prometnice, koja se sa državne ceste D1 spušta do Donjih Rastoka uz sjevernu granicu obuhvata plana, pa duž Korane mostom povezuje sa novom pješačkom stazom u Gornjim Rastokama. Njima se omogućuje pristup svim prirodnim atrakcijama na tom potezu i zatvara kružni tok kretanja naseljem. Plan predviđa, uz rekonstrukciju 9 postojećih, izgradnju 9 drvenih pješačkih mostića. Prilikom uređivanja postojećih i izrade novih prometnih površina treba posebnu pažnju obratiti odabiru materijala završne obrade, a na određenim segmentima zadržana je i obnovljena izvorna obrada prema smjernicama iz konzervatorske studije.

Sve zelene i vodene površine štite se od mogućih devastacija, a planom se uklanjaju recentni neprihvatljivi zahvati i onemogućuju budući zahvati kojima bi se narušile prirodne vrijednosti zatečenog okružja.
Cijeli prostor treba hortikulturno urediti, korištenjem autohtonog drveća i grmlja.

Postojeća komunalna infrastrukturna mreža zadržava se uz nužne rekonstrukcije i po potrebi nadograđuje novom, riješenom uz ekološki pristup koji podrazumijeva zaštitu i očuvanje prirodnih vrijednosti.

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

- postojeća izgradnja u cjelosti se zadržava, osim građevina određenih Konzervatorskom studijom za uklanjanje i/ili zamjenu prikladnijim građevinama;
- sanacija i održavanje postojećih građevina, kao i mogući zahvati na njima, određuju se prema smjernicama iz Konzervatorske studije;
- nova izgradnja moguća je samo na mjestima povijesnih građevina prema dostupnim snimkama i dokumentaciji te prema smjernicama iz Konzervatorske studije;
- smjernice za oblikovanje okućnica i građevnih parcela kao i mogući zahvati na njima utvrđeni su prema Konzervatorskoj studiji;
- uklanjaju se neprimjereni recentni zahvati u prostoru (pojedine nadstrešnice, nepriklade obrade partera, ribnjaci i slično);
- nova namjena određena je u svrhu upotpunjavanja turističkih potreba, ali uz inzistiranje na očuvanju izvorne stambene namjene i tradicionalnih obrta (mlinarenje i slično);
- kako na brojnim mjestima dolazi do kolizije površina privatne i javne namjene, gdje god je to moguće potrebno ih je razgraničiti ili odrediti kompromisno rješenje;
- nužno je novo rješenje mreže pješačkih prometnica i mostova s ciljem boljeg povezivanja i dostupnosti svih sadržaja prisutnih unutar obuhvata plana - rješenjem ne smiju biti narušene postojeća povijesna građevna struktura i prirodne vrijednosti krajolika;
- nužno je oblikovati ulaznu točku/točke naselja s pristupnim kolnim i pješačkim prometnicama u skladu s ograničenim mogućnostima prostora;
- prostor obuhvata plana je prostor bez automobila ,pješačka zona, s mogućnošću kolnog pristupa objektima isključivo vlasnicima, tako da je potrebno je osigurati koliko god je moguće parkirnih mjesta za potrebe posjetitelja ispred ulaza u Rastoke, pod uvjetom da se ne nadilaze mogućnosti prostora niti narušavaju postojeće prirodne vrijednosti krajolika;
- planiranjem izgradnje novih elemenata infrastrukturnih sustava nužno je akceptirati povijesnu strukturu i vrijednost zatečenog prostora i izgradnje, te konfiguraciju i prirodnu vrijednost terena, odnosno vodotokova;
- pri planiranju novih elemenata infrastrukturnih sustava nužan je ekološki pristup s ciljem očuvanja rijeka Sunjčice (vodotok I. kategorije) i Korane, te prirodnog fenomena - slapišta i sedrenih barijera;
- sve prirodne fenomene unutar prostora obuhvata plana koji čine jedan od najvrednijih elementa naselja - sedrene barijere, slapišta, vodotoke, otoke, kanjon rijeke Korane i slobodne zelene površine, potrebno je zaštititi od mogućih devastacija (izrada ribnjaka i umjetnih kanala, korištenje sedre u građevne svrhe, pregrađivanje vodotoka i slično) te ukloniti recentne neprimjerene zahvate.

2.2. DETALJNA NAMJENA POVRŠINA

Kako je, uz očuvanje i zaštitu, revitalizacija Rastoka jedan od najvažnijih ciljeva izrade ovoga plana, potrebno je, inzistiranjem na očuvanju izvorne stambene namjene i tradicionalnih obrta, obuzdati prisutnu tendenciju njihova pretvaranja u monofunkcionalno turističko naselje.

Unutar obuhvata plana definirane su namjene površina u skladu s postavkama Urbanističkog plana uređenja grada Slunja. UPU-om je prostor unutar obuhvata plana namijenjen mješovitoj namjeni i zaštitnim zelenim površinama. Kako Rastoke, izvorno vodeničarsko i stambeno naselje, zahvaljujući svojoj atraktivnosti i osebujnosti postaju sve posjećenije turističko odredište, a pojedinačnim inicijativama i investicijama dio sadržaja prostora već je prilagođen potrebama turističkog razvoja, ovim planom nužno je akceptirati tu komponentu i svesti je na prihvatljivu mjeru koja ne nadilazi mogućnosti i ne narušava kulturno-povijesne i prirodne vrijednosti prostora.

Planirana namjena površina obuhvaća sljedeće namjene:

- mješovita namjena (M),
- društvena namjena - muzej (D),
- poslovna namjena (K)
- ribnjak (H)
- zelene površine (Z),
- površine infrastrukturnih sustava (IS),
- vodene površine
- prometne površine

Kako na brojnim mjestima dolazi do kolizije površina privatne i javne namjene, gdje god je to moguće potrebno ih je razgraničiti ili odrediti kompromisno rješenje kojim bi se omogućilo nesmetano funkcioniranje obiju namjena.

Planirana mješovita namjena (M) podijeljena je na sljedeće tipove:

Ms - pretežito stambena,
M1 - stambena i turistička,
M2 - stambena i poslovna,
M3 - stambena i ugostiteljska.

Mješovita pretežito stambena namjena (Ms) prisutna je na 10 građevinskih čestica, stambeno-turistička (M1) na 12, stambeno-poslovna (M2) na 6, stambeno-ugostiteljska (M3) na dvije građevinske čestice.

Na površinama *mješovite - pretežito stambene namjene* stanovanje čini najvažniju namjenu, a ovisno o postojećoj i planiranoj izgradnji te o veličini građevinske čestice, moguće su djelatnosti turističke, poslovne ili ugostiteljske namjene.

Na ostalim površinama mješovite namjene, uz izvornu stambenu, planirane su i turističke, poslovne i ugostiteljske namjene.

U priloženoj tablici planirana namjena određena je za cijelu građevnu česticu kao prevladavajuća, a pojedinačno za svaku građevinu unutar čestice kao moguća namjena.

Turistička namjena odnosi se na smještaj posjetitelja, razgledavanje i slične usluge. *Poslovna namjena* obuhvaća prodavaonice suvenira i tradicijskih proizvoda, s naglaskom na mlinicama koje je poželjno staviti u funkciju i obnoviti tradicionalne obrte gdje god je to moguće. *Ugostiteljska namjena* definirana za cijelu površinu građevne čestice podrazumijeva restoran ili kafić, a kod pojedinačnih građevina na česticama druge namjene, mogućnost posluživanja tradicionalnih jela i pića ili slične usluge.

Planirana društvena namjena (D) obuhvaća dva oblika:

D1 - planirani muzej u sklopu građevne čestice na ulazu u Gornje Rastoke - kako je glavna građevina na promatranoj čestici trenutno stambene namjene, planom se daje mogućnost stanovanja za domara muzeja,
D2 - javni WC.

Planirana poslovna namjena (K) odnosi se na sljedeće oblike:

K1 - ugostiteljstvo,
K2 - tržnica na otvorenom,

Poslovna namjena - ugostiteljstvo (K1) smještena je na slobodnoj zelenoj površini na ulazu u Donje Rastoke, na mjestu između starog mosta koji dijeli Gornje i Donje Rastoke i novog mosta

između Slunjčice na strani Donjih Rastoka, preko puta kućnog broja 23 i podrazumijeva smještaj servisnog objekta - recepcije za prihvat posjetitelja i informacija, te za potrebe terase na starom mostu između Donjih i Gornjih Rastoka. Servisni objekt izvesti maksimalnih dimenzija 4x3 metra.
Terasu izvesti na starom mostu, tj. obnoviti postojeći most s maksimalnom upotrebom drva (ograda, parter). Na prostor terase postaviti jednostavne drvene stolove i stolice ili klupe sa suncobranima, s time da se na južnoj strani u cjeloj dužini mosta ostavi slobodan prostor za nesmetani pješački promet.

Poslovna namjena - tržnica na otvorenom (K2) na kojoj bi se isključivo prodavali domaći proizvodi, predviđa se ispred građevina na kućnim brojevima od 20 do 23, s jednostavnim drvenim štandovima koji bi se micali kada tržnica ne bude radila.

Ribnjaci - (H) u Gornjim Rastokama 25 i 30 mogu ostati isključivo u svrhu uzgoja ribe za vlastite potrebe (moguće kao dio ugostiteljske ponude, ali ne u svrhu i namjenu ribnjaka radi prodaje ribe na tržištu). Isključuje se mogućnost izgradnje novih i proširenje postojećih ribnjaka, s ciljem očuvanja vodotoka, slapišta i sedrenih barijera.

Zelene površine (Z) obuhvaćaju:

- zaštitne zelene površine (Z1) - uglavnom u kanjonu Korane, površine 14951,12 m2,
- ostale zelene površine (Z2) - na prostoru obale i većih kopnenih površina unutar vodotoka, površine 10715,30 m2,
- slapišta, sedrene barijere i otoke (Z3) - zone formiranja sedre i kao takve najvrednije i najosjetljivije prirodne površine unutar obuhvata plana, površine 5467,54 m2.

Površina infrastrukturnih sustava (IS) izdvojena je uz zapadnu granicu obuhvata plana, na desnoj obali rijeke Korane. Tu je smještena crpna stanica za opskrbu industrijskom vodom tvornicu RIZ u Slunju.

Vodene površine odnose se na vodotoke rijeka Slunjčice i Korane, te na prirodne i umjetne kanale kojima su one povezane.

Prometne površine odnose se na postojeće i planirane prometnice i mostove.

2.2.1. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenje površina

NAMJENA građevne čestice	broj građevnih čestica	površina	tlocrtna površina građevina	kig	BRP građevina	kis
Ms	10	4000,18	1161,93	0,29	1762,44	0,44
M1	12	8947,81	2551,09	0,29	4237,29	0,47
M2	6	2702,84	1051,58	0,39	1626,74	0,60
M3	2	807,25	291,85	0,36	452,39	0,56
D	1	740,66	130,62	0,18	238,59	0,32
K	4	1692,85	372,78	0,22	397,84	0,22
IS	1	28,81	28,81	1,00	28,81	1,00
UKUPNO	35	18631,95	5483,65	0,29	8639,08	0,46

2.3. PROMETNA, ULIČNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA

2.3.1. Prometna infrastruktura

Državna cesta D1 prolazi sjevernom i istočnom granicom obuhvata plana.

PJEŠAČKI PROMET

Planirani pješački promet podjeljen je na četiri načina:
- glavne pješačke ulice;
- pješačke površine;
- pješačke staze min širine 1,5 m;
- pješačke staze max širine 1 m.

Glavne pješačke ulice planirane su postojećim prometnicama i to dijelom stare magistralne ceste nazvane Karlovačkom cestom kroz samo naselje Donje Rastoke i glavnom prometnicom duž južne granice obuhvata kroz naselje Gornje Rastoke.

Pješačka ulica u Donjim Rastokama se od križanja sa državnom cestom D1 i od pješačkog mosta preko Slunjčice uz istočnu granicu obuhvata plana spušta na sjever do građeviske čestice br. 6, te nazad paralelnim krakom na jug do parcele br.19.
Pješačka ulica u Gornjim Rastokama proteže se od križanja sa državnom cestom D1 i od pješačkog mosta preko Slunjčice uz jugoistočnu granicu obuhvata plana do građevinske parcele br. 31 na jugozapadnom dijelu plana.

Na navedenim pješačkim ulicama kolni pristup objektima omogućen je iznimno interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasci, policija) i manjim dostavnim vozilima, a stanarima uz posebnu regulaciju utvrđenu odlukom Gradskog poglavarstva.

Pješačkim površinama i pješačkim stazama (min širine 1,5 m i max širine 1 m) omogućuje se pristup svim prirodnim atrakcijama na tom potezu i zatvara kružni tok kretanja naseljem.

Pješačke površine su postojeće i planirane (mali dio na zapadnom dijelu obuhvata plana) trase različitih širina. Protežu se paralelno sa glavnom pješačkom ulicom u Donjim Rastokama i na jugoistočnom dijelu obuhvata plana sa glavnom pješačkom ulicom u Gornjim Rastokama, te dalje nastavljaju gdje glavne pješačke ulice završavaju.

Postojeće pješačke staze širine min 1,5 m i mostovi koji se granaju iz glavne pješačke ulice u Gornjim Rastokama i pješačke površine u Donjim Rastokama ovim se planom zadržavaju, te se produžuju uz potez slapišta na utoku Slunjčice u Koranu duž kojeg je planirana nova pješačka staza s mostovima. Planom je predviđena još jedna pješačka staza koja se proteže od stare magistralne ceste na sjevernoj strani granice obuhvata, te se duž Korane mostom (uz zapadnu granicu izvan obuhvata plana) u Gornjim Rastokama povezuje sa već spomenutom novoplaniranom pješačkom stazom.
Dužina što postojeće, što planirane trase iznosi cca 1170 metara.

Novoplanirana pješačka staza max širine 1 m proteže se zapadno od Donjih Rastoka, ispod pješačkog mosta preko Slunjčice u jugoistočnom dijelu plana na sjever do postojeće pješačke površine ispred građevinske čestice br. 11. Planom je predviđeno vođenje staze po otočićima i po rijeci Slunjčici.
Dužina planirane trase iznosi cca 310 metara.

Plan predviđa, uz rekonstrukciju 8 postojećih, izgradnju 12 drvenih pješačkih mostića.
Kod izgradnje mostića preko vodotoka posebnu pažnju posvetiti zaštiti sedre, odnosno pažljivo izvoditi temeljenje u nju.

Prilikom uređivanja postojećih i izrade novih prometnih površina treba posebnu pažnju obratiti odabiru materijala završne obrade, a na određenim segmentima zadržana je i obnovljena izvorna obrada prema smjernicama iz Konzervatorske studije.

Prilikom rekonstukcije postojećih i izrade novih prometnih površina potrebno je napraviti cjelovit projekt rekonstrukcije, izgradnje i uređenja pješačkih površina, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kurturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije.

2.3.2. Parkirališta

Prostor obuhvata plana je prostor bez automobila, «pješačka zona», tako da nije dozvoljena izgradnja parkirališta i garaža, već će se promet u mirovanju rješiti na površinama izvan obuhvata ovog Plana.

Grad Slunj i nadležne institucije se obavezuju da posjetiteljima i stanovnicima naselja Rastoke osiguraju i rezerviraju prostor za parkiranje automobila izvan obuhvata plana.

2.3.3. Komunalna infrastrukturna mreža

Prostor obuhvata dobro je infrastrukturno opremljen. Sva postojeća infrastruktura zadovoljava sadašnju, a i novoplaniranu namjenu prostora.

VODOOPSKRBA

Postojeći vodoopskrbni cjevovod u potpunosti zadovoljava postojeće i planirane potrebe. Dovod vode za Gornje Rastoke osigurava se vezom na postojeće cjevovode ø160mm i PHDN 110mm, dok se vodoopskrba Donjih Rastoka obavlja uz vezu na cjevovod koji je položen u konstrukciji mosta preko rijeke Slunjčice (ø 5/4"). Vodovodna mreža izgrađena je s dimenzijama od ø 2", s kućnim priključcima dimenzija od ø 3/4" i ø 1" .

ODVODNJA OTPADNIH VODA

Izgradnja kanalizacijske mreže bila je tijekom 2003. godine.
Glavni kolektor "B1", dimenzije ø 50cm prolazi južnim rubom Rastoka do postojećeg ispusta u rijeku Koranu na području "Jarebova luka". Ispust je trenutno bez ikakvog pročišćavanja, no predviđene su izvedba rasteretno-retencijskog objekta i sifonskog prijelaza Korane, te nastavak kolektora po njenoj desnoj obali do planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji "Luka", oko 500m nizvodno od Rastoka, čime bi unos onečišćenja u Koranu bio maksimalno reduciran.

Na području Rastoka predviđen je razdjelni sustav odvodnje, a trenutno je izvedena samo fekalna kanalizacija ukupne duljine oko1045m (DN 225mm duljine oko 600m i DN 90mm duljine oko 445m), dok oborinske vode direktno dospijevaju do rijeka Korane i Slunjčice ili poniru u podzemlje. Zbog visinskih razlika terena te osjetljivosti sedrenih barijera i vodotokova, gravitaciona odvodnja izvedena je gdje god je to moguće, dok ostatak mreže čine tlačni kolektori manje potrebne dubine ukopavanja, čime su zahvati na sedrenim barijerama i vodotocima svedeni na minimum. U sklopu tlačnog cjevovoda izvedene su dvije precrpne stanice, "CS-4" kod novog mosta preko Korane u Donjim Rastokama i "CS-5" u Gornjim Rastokama, putem kojih se otpadna voda doprema do postojećeg kolektora "B1" gdje je omogućena daljnja gravitacijska odvodnja. Prijelaz tlačnog cjevovoda preko rijeke Slunjčice izveden je ovjesom o konstrukciju mosta.

Kućni priključci izvedeni su ovisno o lokalnim prilikama. Uvažavani su postojeće stanje kućnih instalacija i dispozicija postojećih odvodnih kanala domaćinstava, a po potrebi su djelomično sanirane kućne instalacije.

Kanalizacijska mreža i pripadajući objekti izvedeni su od nepropusnog materijala kako ne bi došlo do prodiranja stranih voda u kanalizacijski sustav ili istjecanja otpadnih voda u vodotoke.

UREĐENJE VODA

Na površinama za gradnju što graniče sa vodotocima ne mogu se podizati ograde na udaljenosti manjoj od 5 metara od obalne crte postojećeg korita.
Gospodarenje vodnim površinama u nadležnosti je Hrvatskih voda.

ELEKTROOPSKRBA

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

Niskonaponska mreža na području Rastoka izrađena je nakon rata i napaja se iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta. Većinom je izvedena samonosivim kabelskim snopom presjeka 35 mm2. Postoje i dulji posebni priključci presjeka 16 mm2 kao i podzemni priključak presjeka 25 mm2 za priključivanje javne rasvjete uza državnu cestu D1.
U naselju postoji mreža javne rasvjete montirana na nosive stupove NN mreže.

Postojeća niskonaponska mreža u potpunosti zadovoljava trenutne potrebe općeg konzuma i nekih posebnih potrošača (crpne stanice). U slučaju povećanja potrebe za električnom energijom, postojeća niskonaponska mreža može se rekonstruirati bilo povećanjem presjeka vodiča, bilo izgradnjom novog niskonaponskog izlaza iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta.

POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE

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

Lokalna telefonska mreža, izvedena kao zračna, pokriva cijeli prostor Rastoka i omogućuje priključak svih domaćinstava.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

2.4. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE POVRŠINA I GRAĐEVINA

2.4.1. Uvjeti i način gradnje

Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana «Rastoke» provodit će se na temelju tog Plana. IZVODOM IZ DETALJNOG PLANA RASTOKE definiraju se UVJETI UREĐENJA PROSTORA i to na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela Plana.

Na listu br.1 – DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine u zadanom prostoru. Određene su površine za različite namjene čija je

gradnja dozvoljena (mješovita (M), javna i društvena (D), poslovna (K), ribnjak (H), zelene površine (Z), površina infrastrukturnog sustava (IS),vodene površine i prometne (pješačke) površine).

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio Plana.

Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikaz br.2.1. – PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET i tekstualni dio Plana.

Na listu br.3 – UVJETI GRADNJE određuje se:
- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine unutar gradivog dijela čestice,
- smještaj jedne ili više građevina na građevinskoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- granica gradivog dijela čestice,
- način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu,
- vrsta građevina kao i visina tj. obavezni broj etaža,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine. Parcelacija građevinskog zemljišta unutar obuhvata Plana u svrhu osnivanja građevne čestice provodi se u skladu s ovim Planom, ako se na čestici predviđaju zahvati u prostoru.
Na listu br.4 – UVJETI KORIŠTENJA dani su posebni uvjeti zaštite kulturnih dobara, smjernice za intervencije na građevinama i prostoru, te valorizacija građevne strukture, komunalne opreme i vanjskog prostora.

Svi uvjeti uređenja prostora detaljno su obrađeni za svaku građevinu posebno i prikazani su u tabeli1. (prilog Plana), koja je sastavni dio Odredbi za provođenje plana.

Konzervatorskom studijom, kao sastavnim dijelom Plana, obrađena je svaka građevina (stambena, gospodarska, pomoćna) i svaka parcela. Kroz nju je kompletno valorizirano što postoji u prostoru, izvršena je kompletna analiza građevina i prostora, ocjenjeno je stanje i utvrđene su kategorije zaštite (1 -5 kategorija), te su date smjernice za daljnje intervencije na građevinama i u prostoru. To obuhvaća konzervatorsko – sanacijske radove, adaptaciju i rekonstrukciju, preoblikovanje u okviru gabarita, tekuće održavanje faksimila, već adaptiranih i novih građevina, novu gradnju, uklanjanje i faksimil.

2.4.2. Zaštita prirodnih i kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti

SUSTAV MJERA ZAŠTITE

Cilj zaštite i obnove Rastoka je očuvanje integralne vrijednosti prirodne i kulturno povijesne cjeline (očuvanje prirodnog fenomena slapova i sedrenih kaskada s jedne strane, a s druge strane sklopova tradicijskog graditeljstva stvorenih životom na vodi), a istovremeno osigurati uvjete života i opstanak stanovništva, te njihovo uključivanje u suvremene tokove života i turističke trendove. Temeljni uvjeti za ostvarenje tih ciljeva su maksimalna ekološka zaštita prirode, te pravilna i autentična obnova.

Dva su moguća modela zaštite pučke graditeljske baštine. Jedan je zaštita i očuvanje putem etno parkova, dakle muzejski oblik zaštite. Drugi model ide putem oživljavanja životnih funkcija u objektu ili naselju, što uz određene uvjete korištenja i održavanja, te financijskih olakšica vlasniku osigurava opstanak baštine.

U slučaju Rastoka riječ je o uglavnom «živom» naselju gdje je stanovanje integrirano s mlinarstvom, do nedavno osnovnom djelatnošću stanovnika, što predstavlja jednu od temeljnih vrijednosti cjeline. Stoga se ovdje model revitalizacije nameće sam po sebi, dok muzejski model može biti samo iznimno rješenje za napuštene objekte.

U sklopu cjelovite revitalizacije neophodno je omogučiti pogodne uvjete stanovanja, te oživjeti mlinarstvo kao djelatnost koja donosi barem dopunsku, ako ne i osnovnu zaradu. Uz odgovarajući marketing trebalo bi osigurati trajan plasman mlinarskih proizvoda na licu mjesta, te putem trgovačke i ugostiteljske mreže na širem području. Primjeren i osmišljen turistički program također bi mogao donjeti znatan prihod.

Temeljni uvjet za ostvarenje ovih ciljeva je maksimalna zaštita prirodne i povijesne cjeline, te pravilna i što autentičnija obnova i prezentacija građevne strukture Rastoka. Imajući u vidu ove postavke trebalo je odrediti stručna načela obnove, ali i zaštite, od cjeline naselja i prirodnog fenomena na kojem ono počiva, pa do razine konzervatorsko restauratorskih zahvata, tehničke sanacije i rekonstrukcije pojedinih zgrada.

U planiranju obnove naselja javlja se i konzervatorska dilema, koju fazu građevine obnoviti u slučajevima gdje se može utvrditi više razvojnih faza, osobito kada je građevina oštećena ili uništena do mjere da se praktički radi o potpunoj, odnosno faksimilskoj rekonstrukciji.U nekim slučajevima to bi značilo realno smanjenje kvadrature u odnosu na zadnje stanje, što je za vlasnike uglavnom neprihvatljivo. Neke su kuće toliko pregrađene ili preoblikovane pod utjecajem kasnije izgradnje u bliskom okolišu, da vraćanje izvorne faze više nema konzervatorskog opravdanja. Stoga je odlučeno da se kao polazište prihvati zadnje konzervatorsko relevantno stanje bez ulaženja u dublje strukturalne promjene, s time da se kroz proces obnove izvrše određene korekcije neutraliziranjem neprimjerenih zahvata na zgradama radi što kvalitetnije prezentacije zgrada i naselja kao ambijentalne cjeline.
Komunalna oprema u vrlo je lošem stanju. Stoga je potrebno posebnu pažnju posvetiti obradi partera tj. gdje je to moguće vratiti stare detalje. Ukloniti asfalt i zamjeniti ga nekom primjerenijom obradom (nepravilno kamenje u betonu), metalne ograde zamjeniti drvenim po uzoru na tradicijske načine.

U kontakrnoj zoni, uzvodno i nizvodno od Rastoka, uz Koranu ne dozvoljava se nikakva gradnja.

U Rastokama je moguće planiranje i uvođenje isključivo onih namjena i djelatnosti koje ne utječu negativno na predhodno spomenute ciljeve zaštite. Uz vraćanje izvorne namjene (mlinarenje, starinski obrti), moguće su i djelatnosti poput ugostiteljstva, smještaja turista, kulturne, likovne radionice i sl.

Poželjno je aktiviranje starih puteva prema magazinu, gradini i trgu, isključivo kao pješačkih. Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama i u prostoru proizašli su iz stupnja valorizacije (kulturno – povjesne, dokumentarne, prostorne i arhitektonske vrijednosti) i procjene građevnog stanja.

ZAŠTITA PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Širi krajolik sa više prvorazrednih fenomena, koji uključuje čitav tok rijeke Slunjčice u dužini od 6 kilometara, te 1 kilometar toka Korane (od mosta nizvodno) do ruba kanjona s obje strane, stavljen je pod posebnu zaštitu – zaštičeni krajolik prema Zakonu o zaštiti prirode, s tim da u predjelu Rastoka granica ide preko stare tvrđave i magazina na most i desnu stranu kanjona Korane.

Rijeka Slunjčica kod Slunja predstavlja prvorazredni prirodni fenomen s mnogostrukim naučnim i estetskim kvalitetama. Rijetko gdje su na tako malom prostoru zastupljene brojne pojave krške

hidrografije. Jako vrelo odlikuje se sa svojim smještajem duboko u kanjonu, kružnim oblikom, te bojom i dubinom. Cijelim tokom (cca 6 km) Slunjčica je u dolomitima i vapnencima usjekla izraziti kanjon dubine cca 50 metara. Na mnogim mjestima u kanjonu nalazimo sedru, a ona je uzrok i najljepše prirodne pojave na Slunjčici – bogato razgranatog slapišta, zvanog Rastoke, kojim se Slunjčica ulijeva u 30 metara nižu Koranu.

Slunjčica utječe u Koranu mnogim slapovima, kojih se broj mijenja prema visini vodostaja. Ušće Slunjčice je široko oko 500 metara, te je drugačije nego obično spajanje rijeka, jer Korana i Slunjčica ne teku u istoj. Izglada kao da Slunjčica nastaje raspršujući se u slapove, koji se u manjim i većim razmacima, uz jaki šum, ruše u Koranu preko sedrenih barijera. Mnogobrojni slapovi povezani su međusobno preko malih jezerca. Većih slapova ima 9, a njihova je visina oko 12 metara.
Konzervatorskom studijom (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel Zagreb), postavljene su upute i smjernice za pravilno održavanje, korištenje i unapređenje ovog zaštićenog područja.

U zoni zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati postojeće uređene površine i objekti, te objekti koji su zaštićeni spomenici kulture i osobito vrijedni. Cilj je uređivanja, održavanje slike karakterističnih krajobraznih površina čija zaštitna funkcija određuje strukturu vegetacije i razinu potrebnog uređivanja, čime je njihovo korištenje ograničeno. Na tim površinama onemogućava se gradnja objekata koji služe zaštiti (npr. potporni zidovi, ograde i sl.). Potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije uklopiti u prostor. Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni vlasnici moraju urediti (ozeleniti) i održavati, jer i oni doprinose slici naselja. Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite okoliša.

Cijeli prostor treba hortikulturno urediti, korištenjem autohtonog drveća i grmlja (crna joha, jasen, gorski javor, javor mliječ, jablan, tužna vrba, ukrasna trešnja, magnolija, a od grmlja bijela vrba, vrba rakita, hudika – «snježne lopte», negnil, kurika, crna bazga, jorgovan, hortenzija i sl. Treba izbjegavati unašanje u prostor četinjače.
Na mjestima gdje treba učvrstiti obalu treba saditi crnu johu, a može se koristiti i fašine od vrbova pruća u kombinaciji sa pilotima od kolaca pitomog kestena ili bagrema.

Potrebno je urediti slapišta Rastoka, tako da njihova ljepota bude uvijek izražena u punoj ljepoti, da na njima ima uvijek obilja sedrotvorne mahovine. Paziti da ih vrba ne zaraste (po potrebi uklanjati vrbu). Zadržati stalni izgled krajolika s jedne strane, dok s druge strane sprečavati da vrbe ne prerastu, te da ne dođe do njihova izvaljivanja koje može biti pogubno za slapište, jer se njom izvaljuju i sedreni dijelovi slapa, pa se na taj način i mijenja tok vode na slapištu.

Njegovanje, uređenje, održavanje i zaštita zelenih i vodnih površina temeljit će se na cjelovitom Pogramu njege, uređenja, održavanja i zaštite, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kurturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije.

Dokumentacija treba obuhvatiti analizu i valorizaciju zatečenog zelenila.

2.5. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

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

Vode, tlo, krajobraz, biljni i životinjski svijet, graditeljska i prirodna baština su elementi prostora koje malim zahvatima i pomacima, odnosno sustavno treba štititi. U to je uključena i zaštita od buke.

Domaćinstva predstavljaju jedinicu pritiska na okoliš i to otpadnim vodama, komunalnim otpadom, te neispravnim ložištima na kruta goriva. Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed korištenja individualnih ložišta, predlaže se često kontrolirati ispravnost ložišta na kruta goriva s ciljem smanjenja štetnih sastojaka, osobito ugljičnog monoksida i dioksida, te dušičnih spojeva. Izmještanjem državne ceste D1 izvan grada, koja prolazi sjevernom i istočnom granicom obuhvata Plana, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš. Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskog prometa koji je intenzivan državnom cestom D1, potrebno je sljedeće:

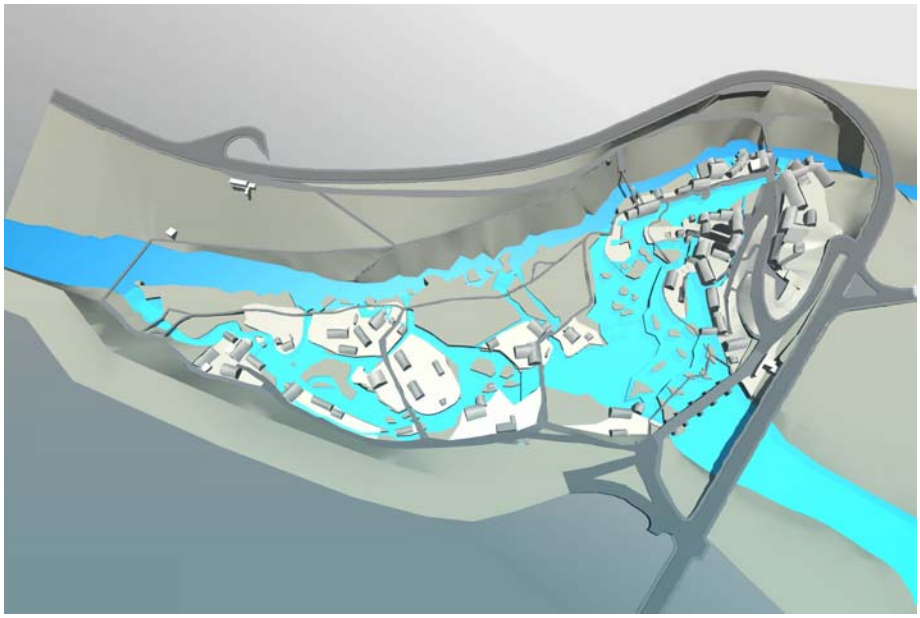
- gdje je moguća sadnja zelenila s ekološkim ciljem smanjenja negativnih efekata ispušnih plinova, ali u skladu sa cjelovitim urbanističko – pejzažnim programom njege, uređenja, održavanja i zaštite, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kurturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije;
- edukacijom i kontinuiranom provjerom tehničke ispravnosti vozila utjecati na smanjenje emisije ispušnih plinova.

Kanalizacija u Slunju ispušta se izravno u rijeku Koranu, tako da je ugrožena vrijednost II kategorije kakvoće vode. Započetu izgradnju novog glavnog kolektora i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba dovršiti kao jedan od najvažnijih prioriteta. Rješenje problema odvodnje otpadnih voda je preduvjet za kvalitetan prirodni okoliš i kvalitetu stanovanja.

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

Zbrinjavanje komunalnog otpada rješeno je na nivou cijelog grada.

Ugroženost bukom izražena je zbog prolaza državne ceste D1 sjevernom i istočnom granicom obuhvata Plana. Kao i za zaštitu zraka tako je i za zaštitu od buke predviđeno izmještanje državne ceste D1 izvan urbane jezgre naselja.



II. Odredbe za provođenje

II. ODREDBE ZA PROVOĐENJE

1. Uvjeti određivanja namjene površina

Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja "Rastoke" u Slunju prikazana je na svim listovima grafičkog dijela plana.

Članak 1.

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

1)	Površina mješovite namjene – pretežito stambene	(Ms)
2)	Površina mješovite namjene – stambene i turističke	(M1)
3)	Površina mješovite namjene – stambene i poslovne	(M2)
4)	Površina mješovite namjene – stambene i ugostiteljske	(M3)
5)	Površina javne i društvene namjene - muzej	(D1)
6)	Površina javne i društvene namjene – javni WC	(D2)
7)	Površina gospodarske namjene – poslovne - ugostiteljstvo	(K1)
8)	Površina gospodarske namjene – poslovne - tržnica na otvorenom	(K2)
9)	Površina ribnjaka	(H)
10)	Vodne površine	
11)	Zaštitne zelene površine	(Z1)
12)	Ostale zelene površine	(Z2)
13)	Slapišta, otoci i zaštitno zelenilo	(Z3)
14)	Površina infrastrukturnih sustava	(IS)
15)	Prometne površine (pješačke)	

Članak 2.

Uvjeti određivanja i razgraničenja javnih prometnih površina, površina određenih za gradnju mješovitih, javnih i društvenih, poslovnih i infrastrukturnih građevina te zelenih i vodnih površina vidljivi su iz grafičkog dijela plana.

Razmještaj i oblik površina iz članka 1. prikazan je na grafičkom prikazu plana, list br. 1 (Detaljna namjena površina) u mjerilu 1:1.000, a površina u tabeli 1 u prilogu tekstualnog dijela plana. Namjena površina na prostoru obuhvata plana mora biti u skladu sa odredbama iz članka 1. i sa svim postavkama koje iz njega proizlaze.

Članak 3.

Konzervatorska studija kao sastavni dio Detaljnog plana uređenja "Rastoke" sastoji se od Konzervatorske studije naselja Rastoke za Urbanistički plan uređenja grada Slunja izrađene 1999.godine i Konzervatorske studije naselja Rastoke za Detaljni plan uređenja Rastoka – dopuna izrađene 2006.godine, obje u Upravi za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Zagrebu.

Dopuna Konzervatorske studije izrađena je metodom revizije i reambulacije postojeće Konzervatorske dokumentacije iz razloga što se je od 1999.godine obnovio veći dio objekata, tako da se u velikoj mjeri i promjenilo faktično stanje. Dopuna studije obuhvaća samo one dijelove koji su doživjeli promjenu, a to su opći opis stanja i smjernice, te pojedinačni katalog svih parcela i objekata.

Povijesni razvoj, analiza i valorizacija područja u obuhvatu plana u odnosu na povijesnu cjelinu, analiza i valorizacija prostorne i građevne strukture, analiza povijesnog ustroja, analiza i valorizacija povijesne građevne strukture, parkovnih i ostalih zelenih površina, urbane i

komunalne opreme su dijelovi koji se mogu preuzeti iz Konzervatorske studije za UPU grada Slunja iz 1999.godine.

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

Članak 4.

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

Članak 5.

Prostor obuhvata Detaljnog plana uređenja "Rastoke" grada Slunja predstavljaju površine unutar kojih postoje i grade se nove građevine na parcelama br.1, 16, 24, 33, 35 i 36 i u sklopu zelene površine (Z2) uz južnu granicu obuhvata plana (osnovna i pomoćna), zelene i vodne površine, pješačke površine, ograde i potporni zidovi.

Članak 6.

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

Članak 7.

Zemljište za gradnju pomoćne građevine, omeđeno je granicom gradivog dijela čestice - ostale građevine.

Postojeće građevine su mlinice, ostale građevine gospodarske namjene – sjenici, šajeri, spremišta, kukuruzarnici i slično, te nadstrešnice za sjedenje i gospodarske nadstrešnice.

Članak 8.

PROSTORNI POKAZATELJI ZA PLANIRANU NAMJENU

NAMJENA građevne čestice	broj građevnih čestica	površina	tlocrtna površina građevina	kig	BRP građevina	kis
Ms	10	4000,18	1161,93	0,29	1762,44	0,44
M1	12	8947,81	2551,09	0,29	4237,29	0,47
M2	6	2702,84	1051,58	0,39	1626,74	0,60
M3	2	807,25	291,85	0,36	452,39	0,56
D	1	740,66	130,62	0,18	238,59	0,32
K	4	1692,85	372,78	0,22	397,84	0,22
IS	1	28,81	28,81	1,00	28,81	1,00
UKUPNO	35	18631,95	5483,65	0,29	8639,08	0,46

Članak 9.

Postojeća izgradnja obuhvaća stambene, većinom obnovljene građevine, mlinice i gospodarske građevine. Planom se zadržava sva postojeća povijesna i prihvatljiva recentna izgradnja uz sljedeće moguće zahvate:

- konzervatorsko-sanacijski radovi;
- adaptacija i rekonstrukcija (mogućnost izrade faksimila);
- preoblikovanje o okviru gabarita;
- tekuće održavanje faksimila već adaptiranih i novih građevina.

Nekvalitetne i neprilagođene građevine se uklanjaju ili zamjenjuju građevinama prikladnijeg oblikovanja u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije.

Nova izgradnja moguća je na mjestima povijesnih građevina, uglavnom u obliku faksimila ukoliko postoji dokumentacija i snimka tih građevina ili u obliku nove građevine (na parcelama br.1, 16, 24, 33, 35, 36 i u sklopu zelene površine (Z2) uz južnu granicu obuhvata plana) oblikovane prema smjernicama iz Konzervatorske studije - tj. usklađene s postojećom povijesnom izgradnjom, te s akceptiranim tradicionalnim oblikovnim elemenatima i materijalima.

Članak 10.

Postojeće povijesno oblikovanje građevnih čestica zadržano je uz nekoliko manjih izmjena uvjetovanih planiranim rješenjem mreže pješačkih prometnica ili recentnim prihvatljivim građevnim zahvatima.
Uređenje okućnica i ostalih površina unutar građevnih čestica moguće je na sljedeće načine:
kvalitetnije rješenje parternih površina;
uklanjanje ili zamjena neprihvatljivih recentnih zahvata (ribnjaka, nadstrešnica, betonskih mostića i podzida, neprikladnih ograda i opločenja, te sličnih);
očuvanje i održavanje postojećih kvalitetno uređenih dvorišta i parcela.

Članak 11.

DETALJNI PRIKAZ VALORIZACIJE I SMJERNICA ZA ZAHVATE ZA POJEDINAČNE GRAĐEVINE

REDNI BROJ	KUĆNI BROJ	OZN.	STUPANJ ZAŠTITE	SMJERNICE ZA ZAHVATE
1	DR 4	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		dx	-	NOVA GRADNJA
		e	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
2	DR 5	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		dx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
3	DR 7	a	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
	DR 6	bx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
4	DR 8	a	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	5. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		c	5. KAT.	UKLANJANJE
		dx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
5	DR 9	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	-	-
6	DR 9a	a	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
7	DR 10	ax	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		bx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		dx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
8	DR 11	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		cx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**

9	DR 12	a	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
10	DR 13	a	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		b	3. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
11	DR 14	a	2. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	4. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
12	DR 15	a	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
13	DR 16	a	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		bx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
14	DR 17	a	3. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
15	DR 18	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		c	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d	5. KAT.	UKLANJANJE
		ex	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
16	DR 19	a	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		bx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
17	DR 20, 21	a1	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		a2	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b1	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b2x	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		c2	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		d2	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		e2	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		f2	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
18	DR 22	a	3. KAT	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		dx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
19	DR 23	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	2. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
20	GR 24	a	3. KAT	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		bx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		cx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
21	GR 25	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		d	-	-
		e	-	-
		f	-	NOVA GRADNJA - FAKSIMIL
22	GR 25a	a	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
23	GR 26	a	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	2. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		d	5. KAT.	UKLANJANJE
		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
24	GR 27	a	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		bx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
		cx	5. KAT.	NOVA GRADNJA
		x	-	-
25	GR 28	a	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		x	-	-
26	GR 28a	a	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	-	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
27	GR 29	a	3. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		dx	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA

		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
28	GR 30	a	5. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		b	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		c	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
29	GR 31	a	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		bx	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		cx	1. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
		dx	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA - **FAKSIMIL**
30	GR 32	a	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		b	5. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		c	3. KAT.	ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA
		d	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA
		e	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		f	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
		g	4. KAT.	TEKUĆE ODRŽAVANJE FAKSIMILA, VEĆ ADAPTIRANIH I NOVIH GRAĐEVINA
31	GR 33	a	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI RESTITUCIJA PROČELJA
		b	4. KAT.	PREOBLIKOVANJE U OKVIRU GABARITA ILI RESTITUCIJA PROČELJA
		c	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		d	2. KAT.	KONZERVATORSKO SANACIJSKI RADOVI
		e	5. KAT.	UKLANJANJE

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

Članak 12.

Veličina, oblik, položaj i oznaka (planska oznaka 1 do 36) građevinske čestice definiran je na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:1.000. Površina građevinske čestice data je u TABELI 1 (stupac br. 5).

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

Građevinske čestice prometnih površina (kolno-pješačkih i pješačkih) formirati će se u skladu s ovim planom i fazom realizacije.

Članak 13.

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

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

Članak 14.

Unutar obuhvata plana 36 građevinskih čestica zauzima 17.199 m^2 površine. Na ostalom prostoru planirano je uređenje površina (zelenih, vodenih i prometnih). Ukupna maksimalna površina zemljišta namijenjenog za zauzimanje gradnjom iznosi 5.187 m^2 . Smještaj građevina i uređenje građevinskih čestica prikazano je na listu br. 3 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:1.000.

Članak 15.

Za površinu obuhvata plana koeficijent izgrađenosti (**G_{ig}**) iznosi 0,30.
G_{ig} - odnos zbroja pojedinačnih **k_{ig}** i zbroja građevinskih čestica.

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

Članak 16.

Smještaj objekta je unutar granice gradivog dijela građevinske čestice (osnovne i pomoćne) što na većini građevinskih čestica predstavlja i maksimalnu tlocrtnu površinu građevine (vidljivo u grafičkom dijelu plana). Stvarni postotak izgrađenosti moguć je i manji od maksimalno dozvoljene granice, ali ne manji od min. određenog za građevinske čestice s postojećim građevinama.

Članak 17.

Za svaku građevinsku česticu određena je najveća iskorištenost (**k_{is}**) – odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine (svih etaža) i površine građevinske čestice, što je prikazano u TABELI 1 (stupac br.17 i 18). Unutar obuhvata plana maksimalna bruto površina građevina je 8.242 m^2.

Za površinu obuhvata plana koeficijent iskorištenosti (**K_{is}**) iznosi 0,48.
K_{is} - odnos zbroja pojedinačnih k_{is} i zbroja građevinskih čestica.

Članak 18.

Maksimalna visina građevine podrazumjeva visinu do donjeg ruba krovnog vijenca (kod kosog krova) u odnosu na kotu uređenog terena. U visinu vijenca ne računa se ograda ravnog krova, atika i sl. Nivelacijska kota određena je kao najniža kota uređene površine uz građevinu. Za svaku građevinu određena je maksimalna visina do vijenca što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 22).

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

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

Članak 19.

Pri obnovi građevina s više razvojnih faza kao polazište se prihvaća zadnje konzervatorski relevantno stanje bez ulaženja u dublje strukturalne promjene, s time da se kroz proces obnove izvrše korekcije neutraliziranjem neprimjerenih zahvata, a sve prema Konzervatorskoj studiji.

Na temelju analize prostornih obilježja parcele (geneze, povijesnog načina organiziranja, korištenja, izgrađenosti parcele i neposrednog okruženja) definiran je građevinski pravac, katnost, nagibi krovnih ploha, te okvirni odnos tlocrta građevine i neizgrađenih površina parcele.

Izgradnja zamjenskih građevina ambijentalnog karaktera odnosi se na ponovnu izgradnju objekata na lokalitetima uništenih (6.kategorija štete) kada uništeni objekti nisu bili pojedinačno vrijedni ili kada ne postoji dokumentacija za faksimilnu rekonstrukciju.

Može se graditi suvremenom standardnom tehnologijom, ali uz poštivanje ambijentalnih karakteristika gradnje (tipološka gradnja).

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

- na građevinskoj čestici br.1 dozvoljena je dogradnja gospodarske građevine (suše) – gradnja djelomičnog faksimila, tj. nadstrešnice;
- na građevinskoj čestici br.16 dozvoljena je gradnja gospodarske građevine – neutralno uklapanje u prostor oblikovanjem i materijalima;
- na građevinskoj čestici br. 24 dozvoljena je zamjenska gradnja s uvažavanjem tradicionalnog načina gradnje;
- na građevinskim česticama 33, 35 i 36 dozvoljena je nova izgradnja objekata poslovne namjene – ugostiteljstvo i turizam (K1), prema izrađenim idejnim rješenjima;

- u sklopu zelenila – ostale zelene površine (Z2) dozvoljena je nova izgradnja objekta javne i društvene namjene – javni wc (D2), prema izrađenom idejnom rješenju,

a sve prema Konzervatorskoj studiji.

Za svaku građevinu određen je obvezan broj etaža što je prikazano u TABELI 1 (stupac br. 20).

2.3. Namjena građevina

Članak 20.

Nova namjena određena je u svrhu upotpunjavanja turističkih potreba, ali uz inzistiranje na očuvanju izvorne stambene namjene i tradicionalnih obrta (mlinarenje i slično).

Građevne čestice su namijenjene za izgradnju objekata mješovite namjene – pretežito stambene (Ms), stambene i turističke (M1), stambene i poslovne (M2), stambene i ugostiteljske (M3); javne i društvene namjene - muzej (D1), javni wc (D2); poslovne namjene – ugostiteljstvo i turizam (K1), tržnica na otvorenom (K2); infrastrukturnih sustava – crpna stanica (IS).

Za svaku građevinsku česticu određena je namjena i prikazana je u grafičkom dijelu plana i u TABELI 1 (stupac br. 11).

Članak 21.

Mješovita je namjena prisutna u četiri načina izgradnje:

- pretežito stambena (Ms)
- stambena i turistička (M1)
- stambena i poslovna (M2)
- stambena i ugostiteljska (M3).

Mješovita – pretežito stambena namjena prisutna je na 10 građevinskih čestica, stambeno – turistička (M1) na 12, stambeno – poslovna (M2) na 6 i stambeno – ugostiteljska (M3) na 2 građevinske čestice.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene stanovanje čini najvažniju namjenu, a ovisno o postojećoj i planiranoj izgradnji, te o veličini građevinske čestice moguće su u stambenim građevinama (u prizemnoj etaži) ili kao samostalne u dvorišnom dijelu djelatnosti turističke, poslovne ili ugostiteljske namjene, a čija površina iznosi max 20% ukupne površine građevina osnovne i pomoćne namjene.

Na ostalim površinama mješovite namjene, uz izvornu stambenu, planirane su i turističke, poslovne i ugostiteljske namjene.

U priloženoj TABELI 1 u stupcu 11 planirana namjena određena je za cijelu građevnu česticu kao prevladavajuća, a u stupcu 12 pojedinačno za svaku građevinu unutar čestice kao moguća namjena.

Turistička namjena odnosi se na smještaj posjetitelja, razgledavanje i slične usluge.

Poslovna namjena obuhvaća prodavaonice suvenira i tradicijskih proizvoda, s naglaskom na mlinicama koje je poželjno staviti u funkciju i obnoviti tradicionalne obrte gdje god je to moguće. Uz tradicionalne obrte poslovna namjena uključuje djelatnosti: turističke agencije, agencije za lovni turizam, prodavaonice pribora za lov i ribolov, izrada suvenira te slične, a isključuje

mehaničarske (auto-servis, praonica...), građevinske (bravarija, betonski prefabrikati...) i slične djelatnosti.

Ugostiteljska namjena definirana za cijelu površinu građevne čestice podrazumijeva restoran ili kafić, a kod pojedinačnih građevina na česticama druge namjene, mogućnost posluživanja tradicionalnih jela i pića ili slične usluge.

Uvjeti smještaja građevina mješovite namjene (stambene, poslovne, ugostiteljske i turističke) određeni su ovim odredbama za provođenje, Konzervatorskom studijom kao sastavnim dijelom plana i prikazani na kartografskim prikazima, list br.1 Detaljna namjena površina, list br.3 Uvjeti gradnje i list br.4 Uvjeti korištenja.

Članak 22.

Javna i društvena namjena prisutna je u dva oblika:

- muzej – D1
- javni WC – D2.

Uvjeti smještaja građevina javne i društvene namjene određeni su ovim odredbama za provođenje, Konzervatorskom studijom kao sastavnim dijelom plana i prikazani na kartografskim prikazima, list br.1 Detaljna namjena površina, list br.3 Uvjeti gradnje i list br.4 Uvjeti korištenja.

Članak 23.

Javna i društvena namjena – muzej (D1) planirana je u sklopu građevinske čestice br.20 na ulazu u Gornje Rastoke, a obuhvaća tri postojeće građevine (jednu glavnu (a) i dvije pomoćne i srušene (bx i cx)).
Kako je glavna građevina na promatranoj čestici trenutno stambene namjene, planom se daje mogućnost stanovanja za domara muzeja.
U pomoćnoj građevini (označenoj oznakom bx) moguća je pored javne i društvene namjene i poslovna namjena za prodaju tradicijskih proizvoda, suvenira i sl.

Članak 24.

Javna i društvena namjena – javni wc (D2), za izgradnju novog sanitarnog čvora, planirana je u sklopu ostale zelene površine – Z2, uz glavni put u Gornjim Rastokama nasuprot građevinske čestice br.23a, uz južnu granicu obuhvata plana.

Konzervatorske smjernice omogućuju izgradnju na navedenoj lokaciji. Uvjetovano je što neutralnije korištenje materijala uz minimalističko oblikovanje, pri čemu sami materijali nisu određeni. Predložena je uporaba tradicionalnih materijala, a s obzirom na kvalitetu rješenja mogući su i drugi materijali.
Građevina je prizemna.

Gradnja navedenog objekta izvesti će se na temelju izrađenog idejnog rješenja kao sastavnog dijela Konzervatorske studije, na koje se obavezuje Grad Slunj i ostali zainteresirani subjekti.

Članak 25.

Planirana poslovna namjena (K) odnosi se na sljedeće oblike:

- ugostiteljstvo i turizam – K1
- tržnica na otvorenom – K2.

Članak 26.

Poslovna namjena – ugostiteljstvo i turizam (K1) obuhvaća tri građevinske čestice, za smještaj servisnog objekta – recepcije za prihvat posjetitelja i informacije (info centar Rastoke) na parceli br.35, za caffe bar za potrebe opsluživanja ugostiteljske terase duž starog mosta između Donjih i Gornjih Rastoka na parceli br.33 i za vidikovac i caffe bar na parceli br.36.

Uvjeti smještaja građevina poslovne djelatnosti određeni su ovim odredbama za provođenje, Konzervatorskom studijom kao sastavnim dijelom plana i prikazani na kartografskim prikazima 1. Detaljna namjena površina, 3. Uvjeti gradnje i 4. Uvjeti korištenja.

Članak 27.

Poslovna namjena - caffe bar je planiran na uskom dijelu terena između potpornog zida državne ceste D1 na istoku, lokalne prometnice u Rastokama na zapadu i kanjona Slunjčice s južne strane.

Konzervatorske smjernice omogućuju izgradnju na navedenoj lokaciji s uvjetovanim što neutralnijim korištenjem materijala uz minimalističko oblikovanje, pri čemu sami materijali nisu određeni. Predložena je uporaba transparentnih novih materijala i tradicionalnih materijala, a s obzirom na kvalitetu rješenja mogući su i drugi materijali.

Dozvoljena katnost je P+1.

Caffe bar ljeti funkcionira u sklopu terase na mostu koji povezuje Gornje i Donje Rastoke, a zimi kao samostalna jedinica.

Terasu izvesti na starom mostu, tj. obnoviti postojeći most s maksimalnom upotrebom drva (ograda, parter). Na prostor terase postaviti jednostavne drvene stolove i stolice ili klupe sa suncobranima, s time da se na južnoj strani u cjeloj dužini mosta ostavi min 3 metra slobodnog prostora za nesmetani pješački promet.

Gradnja navedenog objekta izvesti će se na temelju izrađenog idejnog rješenja kao sastavnog dijela Konzervatorske studije, na koje se obavezuje Grad Slunj i ostali zainteresirani subjekti.

Članak 28.

Poslovna namjena - informacijski centar (K1) planiran je na novooformljenoj građevinskoj čestici na ulazu u Donje Rastoke.

Konzervatorske smjernice omogućuju izgradnju na navedenoj lokaciji u vidu ukopane građevine na istočnoj strani parcele gdje je to moguće s obzirom na pad terena. Uvjetovano je što neutralnije korištenje materijala uz minimalističko oblikovanje, pri čemu sami materijali nisu određeni. Predložena je uporaba tradicionalnih materijala, a s obzirom na kvalitetu rješenja mogući su i drugi materijali.

Planirana katnost građevine je prizemlje sa zelenim krovom.

Gradnja navedenog objekta izvesti će se na temelju izrađenog idejnog rješenja kao sastavnog dijela Konzervatorske studije, na koje se obavezuje Grad Slunj i ostali zainteresirani subjekti.

Članak 29.

Poslovna namjena – vidikovac i caffe bar (K1) planiran je na rubu lijeve strane kanjona rijeke Korane, uz južni rub državne ceste D1 i pješačkog pristupa Rastokama.

Uvjetuje se izgradnja što transparentnijeg prizemnog objekta uz korištenje autohtonih ili transparentnih materijala, kako se ne bi previše isticao u prostoru. Uvjetuje se neutralizacija podnožja nosive konstrukcije autohtonim zelenilom

Gradnja navedenog objekta izvesti će se na temelju izrađenog idejnog rješenja kao sastavnog dijela Konzervatorske studije, na koje se obavezuje Grad Slunj i ostali zainteresirani subjekti.

Članak 30.

Poslovna namjena - tržnica na otvorenom (K2), na kojoj bi se isključivo prodavali domaći proizvodi, predviđa se na javnom prostoru ispred građevina na kućnim brojevima 20, 21, 22 i 23. Mobilijar tržnice su jednostavni drveni štandovi koji bi se micali kada tržnica ne radi.

Članak 31.

Postojeći ribnjaci (H) u Gornjim Rastokama br.25 i 30 mogu ostati isključivo u svthu uzgoja ribe za vlastite potrebe (moguće kao dio ugostiteljske ponude, ali ne u svrhu i namjenu ribnjaka radi prodaje ribe na tržištu).

Isključuje se mogućnost izgradnje novih i proširenje postojećih ribnjaka, s ciljem očuvanja vodotoka, slapišta i sedrenih barijera.

Članak 32.

Površina infrastrukturnog sustava (IS) obuhvaća građevinsku česticu uz zapadnu granicu obuhvata plana za postojeću crpnu stanicu za opskrbu industrijskom vodom tvornicu RIZ u Slunju.

Ostale infrastrukturne građevine su linijskog karaktera. U sklopu istih mogu se izvesti sve potrebne prateće građevine (podzemno – kućni priključci, šahtovi, zdenci i sl.

Članak 33.

Zelene površine (Z) obuhvaćaju:

- zaštitne zelene površine (Z1) - uglavnom u kanjonu Korane,
- ostale zelene površine (Z2) - na prostoru obale i većih kopnenih površina unutar vodotoka,
- slapišta, sedrene barijere i otoke (Z3) - zone formiranja sedre i kao takve najvrednije i najosjetljivije prirodne površine unutar obuhvata plana.

Članak 34.

Postojeće i novoplanirane pješačke površine i mostovi omogućuju efikasno povezivanje mješovitih, poslovnih, javnih i društvenih i drugih sadržaja međusobno i s ostalim dijelovima grada.
Pristup na građevinske čestice, postojećih i novih građevina omogućen je na neposredan način, uz iznimku posrednog pristupa na građevinsku česticu br. 13, preko građevinske čestice br. 12.

Članak 35.

Sve prometne površine namjenjene su pješačkom prometu. Iznimno je na postojećim glavnim pješačkim ulicama u Gornjim i Donjim Rastokama kolni pristup objektima dozvoljen interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasci, policija) i manjim dostavnim vozilima, a stanarima uz posebnu regulaciju utvrđenu odlukom Gradskog poglavarstva.

Članak 36.

Vodne površine odnose se na vodotoke rijeka Slunjčice i Korane, te na prirodne i umjetne kanale kojima su one povezane.

2.4. Smještaj građevina na građevinskoj čestici

Članak 37.

Na grafičkom prikazu plana, list br. 3. (Uvjeti gradnje) definiran je smještaj građevina na građevinskoj čestici unutar granica gradivog dijela čestice za osnovne i pomoćne namjene.

Unutar gradivog dijela osnovne namjene smješteni su objekti (nova izgradnja je dozvoljena na k.č.br. 33, 35, 36 i na dijelu ostale zelene površine – Z2 uz južnu granicu obuhvata plana) sukladno namjeni određenoj planom.

Uz građevine osnovne namjene, na građevinskoj čestici smješteni su objekti (nova izgradnja je dozvoljena na k.č.br.1, 16 i 24) na mjestu definiranom kao gradivi dio čestice namijenjen za pomoćne objekte.

Pomoćne građevine su mlinice i ostale građevine gospodarske namjene – sjenici, šajeri, spremišta, kukuruzarnici i slično, te nadstrešnice za sjedenje i gospodarske nadstrešnice.

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Izvan gradivog dijela čestice moguća je gradnja, uklanjanje ili zamjena neprimjerene izvedbe potpornog zida, ograda, stepenica, mostića, sve prema smjernicama iz Konzervatorske studije, te manjih objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture koji se moraju izvesti kao nadzemni i koji nisu izvor štetnih utjecaja na okoliš.

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

Članak 38.

Postojeća izgradnja u cjelosti se zadržava, osim građevina određenih Konzervatorskom studijom za uklanjanje i/ili zamjenu prikladnijim građevinama.

Sanacija i održavanje postojećih građevina, kao i mogući zahvati na njima, određuju se prema smjernicama iz Konzervatorske studije.

Članak 39.

Nova izgradnja moguća je na mjestima povijesnih građevina, uglavnom u obliku faksimila prema dostupnim snimkama i dokumentaciji ili u obliku nove građevine (na parcelama br.1, 16, 24, 33, 35, 36 i u sklopu zelene površine (Z2) uz južnu granicu obuhvata plana), a sve prema smjernicama iz Konzervatorske studije.

2.5. Oblikovanje građevina

Članak 40.

Planom se zadržava sva postojeća povijesna i prihvatljiva recentna izgradnja uz sljedeće predložene i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje:

- konzervatorsko-sanacijski radovi,
- adaptacija i rekonstrukcija (mogućnost izrade faksimila),
- preoblikovanje o okviru gabarita,
- tekuće održavanje faksimila već adaptiranih i novih građevina,
- a prema utvrđenoj Konzervatorskoj studiji.

Nekvalitetne i neprilagođene građevine se uklanjaju ili zamjenjuju građevinama prikladnijeg oblikovanja u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije.

Članak 41.

Nagib krova i vrsta pokrova utvrđeni su za postojeće građevine unutar povijesne urbanističke cjeline, u skladu s njenom kulturno-povjesnom vrijednošću i uvjetima korištenja i zaštite i prikazano u TABELI 1. stupci br. 24 i 25.

Članak 42.

Nova izgradnja moguća je na mjestima povijesnih građevina, uglavnom u obliku faksimila ukoliko postoji dokumentacija i snimka tih građevina ili u obliku nove građevine oblikovane prema smjernicama iz Konzervatorske studije - tj. usklađene s postojećom povijesnom izgradnjom, te s akceptiranim tradicionalnim oblikovnim elemenatima i materijalima.

Pri gradnji nadstrešnica koristiti tradicionalne načine izvedbe i oblikovanja.

Članak 43.

Izgradnja novih objekata poslovne namjene – ugostiteljstvo i turizam (K1) i javne i društvene namjene – sanitarni čvor (D2) uz rubne dijelove obuhvata plana izvoditi će se u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije i izrađenim idejnim rješenjima kao njenim sastavnim dijelom.

Članak 44.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s Konzervatorskom studijom.

2.6. Uređenje građevnih čestica

Članak 45.

Plan predviđa unutar građevinskih čestica, osim površina unutar kojih se može razviti tlocrt građevine, uređenje, pješačkih, zelenih i vodenih površina, mostića, ograda, potpornih zidova, vanjske rasvjete i urbane opreme.

Planirana mreža pješačkih staza (širine min 1,5 m i širine max 1 m) presjeca kako javne zelene i vodene površine, tako i dijelove građevinskih čestica, a namijenjena je prvenstveno javnom korištenju posjetitelja Rastoka.

Članak 46.

Kod ograđivanja parcela koristiti obične tradicionalne drvene ograde sa vertikalno postavljenim daskama ili letvicama.
Ukloniti metalne i betonske ograde (osobito u Gornjim Rastokama).

Konzervatorskom studijom utvrđeni su uvjeti uređenja postojećih ograda za svaku građevinsku česticu zasebno kod postojeće izgradnje.

Članak 47.

Konzervatorskom studijom utvrđeni su uvjeti uređenja na svakoj građevinskoj čestici zasebno kod postojeće izgradnje.
Komunalna oprema u vrlo je lošem stanju.
Neuređena dvorišta i dvorišne građevine trebalo bi obnoviti kako je načelno dozvoljeno u smjernicama Konzervatorske studije.
Posebnu pažnju treba posvetiti uređenju partera dvorišta, gdje je moguće vratiti stare detalje, a prije svega izbjegavanjem i uklanjanjem loših intervencija betoniranja i asfaltiranja dvorišta i zamjeniti ga nekom primjerenijom obradom (nepravilno kamenje u betonu).

U Donjim Rastokama vanjske prostore potrebno je popločavati velikim kamenim kockama ili kaldrmom, popraviti kamene podzide uz glavnu cestu.

Pristupe kamenim stepenicama (uz kuću br. 4 i 6) samo popraviti, a ostale loše primjere (na broju 12) zamjeniti prema postojećim starim načinima.

Obzirom na težnje turističkom razvoju i eventualnom korištenju prizemlja za uslužne djelatnosti (koje bi trebale biti sa tradicionalnim obilježjima), prostori za sjedenje moraju biti drvene jednostavne klupe i stolovi po uzoru na tradicionalne, a nikako industrijskog dizajna. Gdje je to moguće urediti odmorišta uz vodu (kao na k.č.13 i 20) sa odrinom tj. prirodnom hladovinom.

U Gornjim Rastokama potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije postaviti u prostor.

Potrebno je isključiti obzidavanje obale kamenom ili betoniranje, odnosno dozvoljeno je obzidavanje kamenom samo na mjestima koja su neposredno vezana uz postojeće građevine.

Dozvoljava se gradnja drvenih mostića preko otočića, dok izvedene betonske mostiće treba ukloniti.

Neprimjerenu i lošu izvedbu betoniranja partera potrebno je ukloniti. Dozvoljava se popločavanje pristupa velikim kamenim kockama, ali se prije svega sugerira izvođenje puteva makadamom.

Članak 48.

Okoliš kuća urediti sa tradicionalnim cvijećem, izborom vrsta koje su se nekoć upotrebljavale za uređenje: božur, perunika, jedić, srdašce, dalije, gladiole, tulipani, ljiljani, presličica, sunovrati, ivančice, kokotić, kadifica, i sl.

Prilikom uređenja građevinskih parcela potrebno je napraviti odgovarajući projekt uređenja, korištenja, održavanja i zaštite okoliša u skladu sa smjernicama iz Konzervatorske studije. Dokumentacija treba sadržavati analizu i valorizaciju zatečenog zelenila.

U prostoru zadržati travnate površine koje se trebaju kositi, a manje obradive vrtove i dalje obrađivati.

Članak 49.

Na građevinskim česticama nije predviđeno deponiranje komunalnog otpada, već je za cijelo naselje Rastoke predviđen zajednički prostor u obliku ekološkog otoka. Otok je smješten uz jugoistočnu granicu obuhvata plana, nasuprot parcele javne i društvene namjene - muzej (D1), neposredno uz most koji povezuje Gornje i Donje Rastoke.

Otpad se skuplja u za to određene tipizirane posude za otpad ili veće metalne kontejnere s poklopcem. Iskoristivi dio komunalnog otpada treba sakupljati u posebne kontejnere (stari papir, staklo, limenke, istrošene baterije i sl.).
Tako uređeni prostor treba biti lako pristupačan s glavne pješačke ulice u Gornjim Rastokama, a vizualno zaklonjen (tamponom zelenila, ogradom i sl.). Ne smije ometati pješački promet.

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

Članak 50.

Sve građevinske čestice imaju predviđeni priključak na javnu pješačku površinu (osim građevinske čestice br. 12 koja pristup rješava posredno preko građevinske čestice br. 13), te na ostalu javnu gradsku komunalnu infrastrukturu.

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

3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja

Članak 51.

Državna cesta D1 prolazi sjevernom i istočnom granicom obuhvata plana.

Danas je ta prometnica s velikim prometnim opterećenjem. UPU-om je definiran njen budući status (profil i dr.) nakon što se izgradi obilaznica Slunja.

Zadržavaju se postojeći priključci, odnosno križanja pješačkih površina iz obuhvata plana s državnom cestom D1, na sjeveru, sjeveroistoku i jugoistoku.

3.1.2. Pješačke površine

Članak 52.

Na grafičkom prikazu, list br. 2.1. – Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - promet u mjerilu 1:1.000, definirane su sve pješačke površine u području obuhvata plana. Visinske kote novih i rekonstruiranih pješačkih površina uvjetovane su zajedničkim točkama na postojećoj prometnoj mreži na koju se vežu novi i rekonstruirani pješački smjerovi. U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih veličina.

Pješačke površine unutar obuhvata plana podjeljene su u četiri kategorije:

- glavne pješačke ulice;
- pješačke površine;
- pješačke staze min širine 1,5 m;
- pješačke staze max širine 1 m.

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

Prilikom rekonstukcije postojećih i izrade novih prometnih površina potrebno je napraviti cjelovit projekt rekonstrukcije, izgradnje i uređenja pješačkih površina, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kulturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije.

Posebnu pažnju treba obratiti odabiru materijala završne obrade, a na određenim segmentima zadržana je i obnovljena izvorna obrada prema smjernicama iz Konzervatorske studije.

Obrada partera pješačkih površina uglavnom je od prirodnog ili umjetnog kamena različitog oblika (nepravilnog ili pravilnog) postavljenog u cementnom mortu.

Rekonstruirani poprečni profili glavnih pješačkih ulica trebaju biti takvi da omoguće prolaz interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasci i policija) i manjim dostavnim vozilima.

Članak 53.

Glavne pješačke ulice protežu se dijelom stare magistralne ceste nazvane Karlovačkom cestom kroz samo naselje Donje Rastoke i postojećom glavnom prometnicom duž južne granice obuhvata plana kroz naselje Gornje Rastoke.

Pješačka ulica u Donjim Rastokama se od križanja sa državnom cestom D1 i od pješačkog mosta preko Slunjčice uz istočnu granicu obuhvata plana spušta na sjever do građeviske čestice br. 6, te nazad paralelnim krakom na jug do parcele br.19.
Pješačka ulica u Gornjim Rastokama proteže se od križanja sa državnom cestom D1 i od pješačkog mosta preko Slunjčice uz jugoistočnu granicu obuhvata plana do građevinske parcele br. 31 na jugozapadnom dijelu plana.

Na navedenim pješačkim ulicama kolni pristup objektima omogućen je iznimno interventnim vozilima (hitna pomoć, vatrogasci, policija) i manjim dostavnim vozilima.

Članak 54.

Pješačkim površinama i pješačkim stazama (min širine 1,5 m i max širine 1 m) omogućuje se pristup svim prirodnim atrakcijama na tom potezu i zatvara kružni tok kretanja naseljem.

Pješačke površine su postojeće i planirane (mali dio na zapadnom dijelu obuhvata plana) trase različitih širina. Protežu se paralelno sa glavnom pješačkom ulicom u Donjim Rastokama i na jugoistočnom dijelu obuhvata plana sa glavnom pješačkom ulicom u Gornjim Rastokama, te dalje nastavljaju gdje glavne pješačke ulice završavaju.

Postojeće pješačke staze širine min 1,5 m i mostovi koji se granaju iz glavne pješačke ulice u Gornjim Rastokama i pješačke površine u Donjim Rastokama ovim se planom zadržavaju, te se produžuju uz potez slapišta na utoku Slunjčice u Koranu duž kojeg je planirana nova pješačka staza s mostovima. Planom je predviđena još jedna pješačka staza koja se proteže od stare magistralne ceste na sjevernoj strani granice obuhvata, te se duž Korane mostom (uz zapadnu granicu izvan obuhvata plana) u Gornjim Rastokama povezuje sa već spomenutom novoplaniranom pješačkom stazom.
Dužina što postojeće, što planirane trase iznosi cca 1170 metara.

Novoplanirana pješačka staza max širine 1 m proteže se zapadno od Donjih Rastoka, ispod pješačkog mosta preko Slunjčice u jugoistočnom dijelu plana na sjever do postojeće pješačke površine ispred građevinske čestice br. 11. Planom je predviđeno vođenje staze po otočićima i po rijeci Slunjčici.
Dužina planirane trase iznosi cca 310 metara.

Plan predviđa, uz rekonstrukciju 8 postojećih, izgradnju 12 drvenih pješačkih mostića.
Kod izgradnje mostića preko vodotoka posebnu pažnju posvetiti zaštiti sedre, odnosno pažljivo izvoditi temeljenje u nju.

3.1.2. Parkirališta

Članak 55.

Prostor obuhvata plana je prostor bez automobila, «pješačka zona», tako da nije dozvoljena izgradnja parkirališta i garaža, već će se promet u mirovanju rješiti na površinama izvan obuhvata ovog Plana.

Grad Slunj i nadležne institucije se obavezuju da posjetiteljima i stanovnicima naselja Rastoke osiguraju i rezerviraju prostor za parkiranje automobila izvan obuhvata plana.

3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže

Članak 56.

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

Način vođenja TK mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za rekonstrukciju dani su kartografskom prilogu br. 2.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – pošta i telekomunikacije.

Lokalna telefonska mreža izvedenaje kao zračna, pokriva cijeli prostor Rastoka i omogućuje priključak svih domaćinstava.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

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

Članak 57.

Način vođenja vodovodne mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za vodoopskrbu dani su u kartografskom prilogu br. 2.4. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja.

Postojeći vodoopskrbni cjevovod u potpunosti zadovoljava postojeće i planirane potrebe.
Dovod vode za Gornje Rastoke osigurava se vezom na postojeće cjevovode ø160mm i PHDN 110mm, dok se vodoopskrba Donjih Rastoka obavlja uz vezu na cjevovod koji je položen u konstrukciji mosta preko rijeke Slunjčice (ø 5/4").
Vodovodna mreža izgrađena je s dimenzijama od ø 2", s kućnim priključcima dimenzija od ø 3/4" i ø 1" .

Planirani profili osiguravaju potrebne količine i pritisak vode dostatne i za gašenje požara.

Članak 58.

Način vođenja kanalizacijske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su kartografskom prilogu br. 2.4. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - vodoopskrba i odvodnja.

Glavni kolektor "B1", dimenzije ø 50cm prolazi južnim rubom Rastoka do postojećeg ispusta u rijeku Koranu na području "Jarebova luka". Ispust je trenutno bez ikakvog pročišćavanja, no predviđene su izvedba rasteretno-retencijskog objekta i sifonskog prijelaza Korane, te nastavak kolektora po njenoj desnoj obali do planiranog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji "Luka", oko 500m nizvodno od Rastoka, čime bi unos onečišćenja u Koranu bio maksimalno reduciran.

Na području Rastoka predviđen je razdjelni sustav odvodnje, a trenutno je izvedena samo fekalna kanalizacija ukupne duljine oko1045 m (DN 225mm duljine oko 600 m i DN 90mm duljine oko 445 m), dok oborinske vode direktno dospijevaju do rijeka Korane i Slunjčice ili poniru u podzemlje. Zbog visinskih razlika terena te osjetljivosti sedrenih barijera i vodotokova, gravitaciona odvodnja izvedena je gdje god je to moguće, dok ostatak mreže čine tlačni kolektori manje potrebne dubine ukopavanja, čime su zahvati na sedrenim barijerama i vodotocima svedeni na minimum.

U sklopu tlačnog cjevovoda izvedene su dvije precrpne stanice, "CS-4" kod novog mosta preko Korane u Donjim Rastokama i "CS-5" u Gornjim Rastokama, putem kojih se otpadna voda

doprema do postojećeg kolektora "B1" gdje je omogućena daljnja gravitacijska odvodnja. Prijelaz tlačnog cjevovoda preko rijeke Slunjčice izveden je ovjesom o konstrukciju mosta.

Kućni priključci izvedeni su ovisno o lokalnim prilikama. Uvažavani su postojeće stanje kućnih instalacija i dispozicija postojećih odvodnih kanala domaćinstava, a po potrebi su djelomično sanirane kućne instalacije.

Kanalizacijska mreža i pripadajući objekti izvedeni su od nepropusnog materijala kako ne bi došlo do prodiranja stranih voda u kanalizacijski sustav ili istjecanja otpadnih voda u vodotoke.

Članak 59.

DPU-om su određene površine za uređenje postojećih vodotoka. Na površinama za gradnju što graniče sa vodotocima ne mogu se podizati ograde na udaljenosti manjoj od 5 metara od obalne crte postojećeg korita.
Gospodarenje vodnim površinama u nadležnosti je Hrvatskih voda.

Članak 60.

Način vođenja elektroenergetske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.3. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža – energetski sustav.

Niskonaponska mreža na području Rastoka izrađena je nakon rata i napaja se iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta. Većinom je izvedena samonosivim kabelskim snopom presjeka 35 mm2. Postoje i dulji posebni priključci presjeka 16 mm2 kao i podzemni priključak presjeka 25 mm2 za priključivanje javne rasvjete uza državnu cestu D1.

U naselju postoji mreža javne rasvjete montirana na nosive stupove NN mreže..

Postojeća niskonaponska mreža u potpunosti zadovoljava trenutne potrebe općeg konzuma i nekih posebnih potrošača (crpne stanice). U slučaju povećanja potrebe za električnom energijom, postojeća niskonaponska mreža može se rekonstruirati bilo povećanjem presjeka vodiča, bilo izgradnjom novog niskonaponskog izlaza iz TS 10(20)/0,4kV Stara cesta.

4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina

Članak 61.

U zoni zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati postojeće uređene površine i objekti, te objekti koji su zaštićeni spomenici kulture i osobito vrijedni. Cilj je uređivanja, održavanje slike karakterističnih krajobraznih površina čija zaštitna funkcija određuje strukturu vegetacije i razinu potrebnog uređivanja, čime je njihovo korištenje ograničeno. Na tim površinama onemogućava se gradnja objekata koji služe zaštiti (npr. potporni zidovi, ograde i sl.). Potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije uklopiti u prostor. Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni vlasnici moraju urediti (ozeleniti) i održavati, jer i oni doprinose slici naselja. Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite okoliša.

Cijeli prostor treba hortikulturno urediti, korištenjem autohtonog drveća i grmlja (crna joha, jasen, gorski javor, javor mliječ, jablan, tužna vrba, ukrasna trešnja, magnolija, a od grmlja bijela vrba, vrba rakita, hudika – «snježne lopte», negnil, kurika, crna bazga, jorgovan, hortenzija i sl). Treba izbjegavati unašanje u prostor četinjače.

Na mjestima gdje treba učvrstiti obalu treba saditi crnu johu, a može se koristiti i fašine od vrbova pruća u kombinaciji sa pilotima od kolaca pitomog kestena ili bagrema.

Potrebno je urediti slapišta Rastoka, tako da njihova ljepota bude uvijek izražena u punoj ljepoti, da na njima ima uvijek obilja sedrotvorne mahovine. Paziti da ih vrba ne zaraste (po potrebi uklanjati vrbu). Zadržati stalni izgled krajolika s jedne strane, dok s druge strane sprečavati da vrbe ne prerastu, te da ne dođe do njihova izvaljivanja koje može biti pogubno za slapište, jer se njom izvaljuju i sedreni dijelovi slapa, pa se na taj način i mijenja tok vode na slapištu.

Njegovanje, uređenje, održavanje i zaštita zelenih i vodnih površina temeljit će se na cjelovitom Pogramu njege, uređenja, održavanja i zaštite, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kulturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije.

Dokumentacija treba obuhvatiti analizu i valorizaciju zatečenog zelenila.

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

Članak 62.

Današnje stanje prostora zahtijeva očuvanje, obnovu i revitalizaciju naselja, a dozvoljeni su zahvati opisani u Konzervatorskoj studiji naselja kao sastavnom dijelu plana.

Uvjeti i smjernice za potrebne i moguće zahvate na građevinama proizašli su iz stupnja valorizacije (kulturno – povijesne, dokumentarne, prostorne i arhitektonske vrijednosti) i procjene građevinskog stanja.

Rastoke su uglavnom «živo» naselje gdje je stanovanje integrirano s mlinarstvom, do nedavno osnovnom djelatnošću stanovnika, što predstavlja jednu od temeljnih vrijednosti cjeline.

U sklopu cjelovite revitalizacije neophodno je omogućiti pristojne uvjete stanovanja, te oživjeti mlinarstvo kao djelatnost koja donosi dopunsku , ako ne i osnovnu zaradu.

Temeljni uvjeti za ostvarenje tih ciljeva su maksimalna zaštita prirodne i povijesne cjeline, te pravilna i što autentičnija obnova i prezentacija građevne strukture Rastoka.

Naselje je stambeno-gospodarske namjene, a UPU-om grada Slunja predviđa se i turistička namjena.

Komunalna oprema u vrlo je lošem stanju. Stoga je potrebno posebnu pažnju posvetiti obradi partera tj. gdje je to moguće vratiti stare detalje. Ukloniti asfalt i zamjeniti ga nekom primjerenijom obradom (nepravilno kamenje u betonu), metalne ograde zamjeniti drvenim po uzoru na tradicijske načine.

Dispozicija i oblikovanje urbane opreme treba biti u funkciji zadanih namjena prostora. Treba funkcionirati kao javni otvoreni prostor. Raspored i oblikovanje urbane opreme (klupe, koševi i sl.) i javne rasvjete definirati će se pri izradi projektne dokumentacije ili u sklopu urbanističko – pejzažnog programa njege, uređenja, održavanja i zaštite zelenih i vodenih površina ili u sklopu projekta rekonstrukcije, izgradnje i uređenja pješačkih površina, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kurturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije.

Najvažniji cilj Plana su očuvanje, zaštita i revitalizacija Rastoka kao jedinstvene prirodne i ljudske tvorevine.

6. Uvjeti i način gradnje

Članak 63.

U području obuhvata plana planirana je rekonstrukcija postojećih i gradnja novih građevina na parcelama br.1, 16, 24, 33, 35 i 36.

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

U grafičkom dijelu na listu br. 1 - Detaljna namjena površina, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine prostora. U grafičkom dijelu, list br. 3 – Uvjeti gradnje i list br. 4 – Uvjeti korištenja dati su detaljni uvjeti gradnje, te posebni uvjeti zaštite kulturnih dobara, smjernice za intervencije na građevinama i prostoru, te valorizacija građevne strukture, komunalne opreme i vanjskog prostora.
U TABELI 1 (u prilogu) koja je sastavni dio odredbi za provođenje plana, svi uvjeti uređenja prostora detaljno su obrađeni za svaku građevinu posebno.

Konzervatorskom studijom, kao sastavnim dijelom Plana, obrađena je svaka građevina (stambena, gospodarska, pomoćna) i svaka parcela. Kroz nju je kompletno valorizirano što postoji u prostoru, izvršena je kompletna analiza građevina i prostora, ocjenjeno je stanje i utvrđene su kategorije zaštite (1 -5 kategorija), te su date smjernice za daljnje intervencije na građevinama i u prostoru. To obuhvaća konzervatorsko - sanacijske radove, adaptaciju i rekonstrukciju, preoblikovanje u okviru gabarita, tekuće održavanje faksimila već adaptiranih i novih građevina, novu gradnju, uklanjanje i faksimil.

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

Članak 64.

Područje obuhvata plana, naselje Rastoke, zaštićeno je od strane Konzervatorskog zavoda u Zagrebu kao spomenik kulture.

Širi krajolik sa više prvorazrednih prirodnih fenomena, koji uključuje čitav tok rijeke Slunjčice u dužini od 6 kilometara, nalazi se prema Zakonu o zaštiti prirode u kategoriji zaštićenog krojolika. Tim je rješenjem zaštićena i rijeka Korana kao zaštićeni krajolik u prostoru 1km nizvodno od betonskog mosta na državnoj cesti D1 u Slunju. Zaštita se odnosi na prostor od ruba do ruba kanjona, a minimalno u širini 200m (po 100m od središnje osi na obje strane).

Cilj zaštite i obnove Rastoka je očuvanje integralne vrijednosti prirodne i kulturno povijesne cjeline. S jedne strane cilj je dakle očuvanje prirodnog fenomena slapova i sedrenih kaskada kao dijela nacionalne kulturne baštine, a s druge strane sklopova tradicijskog graditeljstva stvorenih životom na vodi kao važnog segmenta kulturne baštine Hrvatske.
Istovremeno je potrebno osigurati uvjete života i opstanak stanovništva, te njihovo uključivanje u suvremene tokove života i turističke trendove.

Konzervatorska studija odredila je stručna načela obnove, ali i zaštite, od cjeline naselja i prirodnog fenomena na kojem ono počiva, pa do razine konzervatorsko restauratorskih zahvata tehničke sanacije i rekonstrukcije pojedinih zgrada.

Kao polazište je prihvaćeno zadnje konzervatorski relevantno stanje bez ulaženja u dublje strukturalne promjene, s tim da se kroz proces obnove izvrše određene korekcije neutraliziranjem

neprimjerenih zahvata na zgradama radi što kvalitetnije prezentacije zgrada i naselja kao ambijentalne cjeline.

U Rastokama je moguće planiranje i uvođenje isključivo onih namjena i djelatnosti koje ne utječu negativno na predhodno spomenute ciljeve zaštite. Uz vraćanje izvorne namjene (mlinarenje, starinski obrti), moguće su i djelatnosti poput ugostiteljstva, smještaja turista, kulturne, likovne radionice i sl.

8. Mjere provedbe plana

Članak 65.

U cilju postizanja što kvalitetnijeg stanja u prostoru i povijesnim građevinama treba ukloniti uzroke ugroženosti.

Stimulativnim mjerama poticati vlasnike i korisnike na redovito održavanje vrijednih građevina, a pri radovima održavanja i obnove, financijski participirati one koji izlaze iz okvira radova na standardnoj građevini (drvena šindra, stara stolarija i sl.).

Na nivou Grada potrebno je obaviještavati stanovnike Rastoka o tome što smiju, a što ne smiju raditi na području Rastoka (na građevinama i okolišu), tj. uvesti jaču kontrolu nad bilo kakvim intervencijama na tom području.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 66.

Pravovremene mjere za unapređenje stanja okoliša mogu se poduzimati samo ako se kontinuirano i kvalitetno prati stanje.

Prostor plana planira se uređivati na način da se njime racionalno gospodari, te da se kod svakog zahvata u prostoru štiti okoliš i čuva biološka raznolikost za sadašnje i buduće generacije. Uz to se mora voditi računa o kakvoći života stanovnika.

Članak 67.

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

Članak 68.

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 69.

Najočitiji negativni utjecaj na okoliš predstavlja postojeća državna cesta D1 (koja prolazi sjevernom i istočnom granicom obuhvata Plana) s vrlo velikom frekvencijom vozila. Izmještanjem državne ceste D1 izvan centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 70.

Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskog prometa koji je intenzivan u ovom dijelu grada, potrebno je slijedeće:

- gdje god je to moguće sadnja zelenila s ekološkim ciljem smanjenja negativnih efekata ispušnih plinova, ali u skladu sa cjelovitim urbanističko – pejzažnim programom njege,

uređenja, održavanja i zaštite, na temelju propozicija Konzervatorskog odjela u Zagrebu, Uprave za zaštitu kurturne baštine i smjernica iz Konzervatorske studije;
- edukacijom i kontinuiranom provjerom tehničke ispravnosti vozila utjecati na smanjenje emisije ispušnih plinova.

Članak 71.

Kanalizacija u Slunju ispušta se izravno u rijeku Koranu, tako da je ugrožena vrijednost II kategorije kakvoće vode.

Započetu izgradnju novog glavnog kolektora i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda treba dovršiti kao jedan od najvažnijih prioriteta.

Rješenje problema odvodnje otpadnih voda je preduvjet za kvalitetan prirodni okoliš i kvalitetu stanovanja.

Članak 72.

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

Članak 73.

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

Članak 74.

Zvuk koji zamjećuju osobe koje borave u građevinama ili njihovoj neposrednoj blizini mora biti na takvoj razini da ne ugrožava zdravlje te da osigurava noćni mir i zadovoljavajuće uvjete za odmor i rad (45 dB noću i 55 dB danju). Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način kako je to propisano Zakonom zaštite od buke (NN 20/03) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

Članak 75.

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

III. Prilozi

III. PRILOZI

Prilog 1 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 1. ORGANIZACIJA PROSTORA I NAMJENA POVRŠINA
MJ 1:5000
Prilog 2 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 2. PROMETNA, ULIČNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA – PROMET
MJ 1:5000
Prilog 3 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 3. UVJETI KORIŠTENJA, UREĐENJA I ZAŠTITE PROSTORA
MJ 1:5000
Prilog 4 – Izvod iz UPU-a Slunj – LIST 4. NAČIN GRADNJE I OBLICI KORIŠTENJA
MJ 1:5000
Prilog 5 – Tablica 1
Prilog 6 – Prethodna suglasnost na Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu prirode)
Prilog 7 – Suglasnost na Konačni prijedlog Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu)
Prilog 8 – Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja "Rastoke"
(Glasnik Karlovačke županije, 25/07)

IV. Grafički dio

IV. GRAFIČKI DIO

DETALJNA NAMJENA POVRŠINA	MJ 1:1000	LIST 1
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - PROMET	MJ 1:1000	LIST 2.1
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	MJ 1:1000	LIST 2.2
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAV	MJ 1:1000	LIST 2.3
PROMETNA, TELEKOMUNIKACIJSKA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	MJ 1:1000	LIST 2.4
UVJETI GRADNJE	MJ 1:1000	LIST 3
UVJETI KORIŠTENJA	MJ 1:1000	LIST 4