A/ Obrazloženje

0. UVOD

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

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

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

Plan je izrađen u skladu sa 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 strane ide sjevernom granicom k.č. 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891 i dijelom sjevernog ruba Frankopanske ulice. S istočne strane ide istočnom granicom k.č. 886, 884, 882, 880, 875, 876, 831, 821 i 823. Južna granica ide južnom granicom k.č. 823. Zapadna granica ide istočnim rubom Plitvičke ulice, Trga dr. Franje Tuđmana i Ulice braće Radić. Ova je granica ucrtana u svim grafičkim prikazima plana.

Površina obuhvata plana je 6,054 ha.

Prostor unutar obuhvata plana, najvećim je dijelom izgrađen u vremenu od 15. do 20. stoljeća.

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

Javni uvid na prijedlog plana održan je od 21.06.2004. do 21.07.2004.

1. POLAZIŠTA

1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

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

To je područje s istočne strane Plitvičke ulice, Trga dr. Franje Tuđmana i Ulice braće Radić, te prostor oko Trga Zrinskih i Frankopana i Frankopansku ulicu, dio uz Slušničku ulicu. Zona grada namjenjena za centralne funkcije (centar) najvećim dijelom je obuhvaćena ovim planom. Sjeverna i istočna granica obuhvata plana ujedno je i granica zaštićenog krajolika rijeke Slunjčice.

Detaljnim planom uređenja obuhvaćeno je oko 6 ha zemljišta koje je prema važećem UPU-u planirano za mješovitu namjenu (M) s javnim sadržajima, manjim dijelom za stambenu i sportsko rekreacijsku namjenu.

Značaj ovog područja je njegova djelomična izgrađenost (34% pod građevinama). Oko 31% površine zauzimaju mješoviti, javni i društveni, te poslovni sadržaji. Istočna strana obuhvata plana neizgrađena je i poljoprivredne je namjene - vrtovi i voćnjaci. Unutar obuhvata plana tri su veća otvorena sadržaja, javnog karaktera: trg, parkiralište i nogometno igralište. Upravo ti sadržaji daju posebno obilježje i značaj ovom prostoru. Usljed razaranja u Domovinskom ratu neke građevine su bile znatno oštećene.
Od ostalih sadržaja značajnih za grad u cjelini, izdvajaju se: vatrogasna stanica, robna kuća, autobusno stajalište, FINA (bivši ZAP), crkva i gradska tržnica. U prizemljima stambenih građevina smješten je niz manjih uslužnih sadržaja.
Kod većine parcela zatečene su pomoćne ili gospodarske građevine, smještene u dubini parcele. Na sjevernoj strani trga i na parkiralištu smješteno je 11 kioska, koji nadomještaju nedostatak kvalitetnog građevinskog prostora. U njima su smješteni različiti trgovački sadržaji i sadržaj autobusnog kolodvora (prodaja karata, informacije).

Slunj je nastao na važnom geostrateškom i prometnom položaju koji mu je odredio fizionomiju. Prostorne cjeline nastale su u različito vrijeme i s različitim funkcijama. Prema promjenama funkcije mijenjalo se i lice grada: stambeni burg (14. st.), civilno naselje, vojno uporište, trgovište, sjedište kotarske oblasti te privredno središte grada. Većina od navedenih funkcija bila je smještena upravo u prostoru obuhvata ovog plana. Sustav mjera zaštite i očuvanja utvrđen je (UPU i Konzervatorska podloga) za zonu povjesne urbanističke cjeline Slunja. Valorizacijom je utvrđen nivo značaja cjeline – regionalni značaj. Za zonu povjesne urbanističke cjeline utvrđena je preventivna zaštita.

Sjeverni dio područja obuhvata plana je prostor urbanog i povijesnog nastanka Slunja, smješten unutar nekadašnjih obrambenih sklopova Starog grada i naselja Slunj.
Godine 1409. prvi puta se spominje naselje koncentrirano oko franjevačkog samostana s crkvom, spretno smješteno na suprotnoj obali od burga knezova Krčkih-Frankopana, na jednoj od okuka Slunjčice koja mu je bila prirodna zaštita sa sjeverne i istočne strane, dok je s južne strane kasnije bilo ograđeno zidom. Zid je zatvarao površinu današnjeg Trga Zrinskih i Frankopana, a počinjao na mjestu koje i danas predstavlja ulaz na trg. Napadom Turaka 1582. godine naselje je potpuno razrušeno, a zbog učestalih napada Turaka tijekom 17. st. ostaje napušteno.

Naselje se obnavlja tek nakon 1699. tj, sklapanja Karlovačkog mira i utvđivanja čvrste granice prema Turskom carstvu.
Naselje je 1729. godine, s manjim drvenim objektima i masivnom stražarskom kulom. Obrambeni zid je dijelom još uvijek derutan, a dijelom zamijenjen palisadom.

Reorganizacijom Vojne krajine 1745. godine kojom je ukinuta krajiška samouprava Slunj 1775. godine postaje sjedište Slunjske pukovnije, pa se mijenja i građevinska situacija u naselju. Do kraja 18. st. podiže se nekoliko samostojećih zidanih objekata većih dimenzija, dubokog pravokutnog tlocrta (stan upravitelja i kapetanov stan na ulazu u naselje, vjerojatno novi župni dvor, te nekoliko objekata neutvrđene namjene).
Obrambeno zide srednjovjekovnog naselja nije sačuvano. Njegov približni položaj vidljiv je iz niza povijesnih izvora. M. Stier oko 1660-e, a H. F. von Hollstein i L.F. Marsili oko 1700-e donose slične položajne nacrte. Stvarni položaj ostat će nepoznanica sve do značajnijih arheoloških i konzervatorskih istraživanja.

Sjeverni dio plana utvrđen je kao zona A (A2) zaštite. Južna granica A zone definirana je rekonstrukcijom položaja obrambenog zida naselja prema M. Stierovom nacrtu iz 1660. godine (drugi crtež). Stierov nacrt preklopljen je preko katastarske podloge uz pretpostavku, da položaj župne Crkve Presvetog Trojstva odgovara položaju franjevačkog samostana i crkve.

Danas je to rubni prostor grada Slunja prema istoku. Urbani razvoj krajem 19. i tijekom 20. stoljeće premješta se prema zapadu. Jačanjem prometa i izgradnjom nove prometnice i mostova iznad Rastoka, ostaje izoliran. Veza s istočnom obalom Slunjčice preko Starog grada, vremenom odumire. Desna obale Slunjčice, prometno izolirana, ne sudjeluje bitno u urbanom razvoju suvremenog naselja.

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

Planom je obuhvaćen dio B (B2) zone zaštite - prostor nastao širenjem grada na jug, tijekom 18. i 19. stoljeća. Pokretač razvoja prema jugu tranzitni je saobraćaj i važnost prometnog pravca prema Drežnik gradu i Dalmaciji. Devetnaesto stoljeće, planskim razvojem, nadalje afirmira i oblikuje prostor uz prometnicu prema jugu. Prostorna organizacija uobličena krajem 19. stoljeća izmjenjena je novom izgradnjom (robna kuća). Današnje stanje prostora podređeno je intenzitetu prometa državnom cestom D1 koja funcionalno razdvaja centar grada.

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

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

predstavlja neizgrađen prostor čije oblikovanje tek predstoji. Zahvati u prostoru usmjereni su očuvanju vrijednosti susjednih zona i unapređivanju stanja u prostoru.
Prometno rješenje definirano je glavnom gradskom ulicom - državna cesta D1 (Plitvička, Ulica braće Radić). Na nju je orjentiran kompletan promet cijelog obuhvata plana. Frankopanska ulica je pristupna prometnica, prolazi sjevernim dijelom plana i spušta se do Slunjčice. Slušnička ulica ima funkciju pristupa stambenim građevinama i pristup Slunjčici u smijeru istoka. Prometno povezivanje pojedinih parcela i prostora plana u cjelini, s javnim prometnicama rješavano je pojedinačno - za svaku kuću. Promet u mirovanju kod nekih građevina nije riješen kvalitetno. Parkiralište kod robne kuće je glavno gradsko javno parkiralište. Promet je u tom dijelu prostora plana, determinira autobusno stajalište.

Najznačajniji problem ovog područja je njegova **narušena povijesna, prostorno urbanistička struktura (robna kuća, stambene građevine kod FINE-e).** Prostor predstavlja neposrednu kontaktnu zonu spomenički najočuvanijim urbanim dijelovima grada.

Izgradnju u neizgrađenom prostoru, trebali bi činiti prvenstveno sadržaji koji bi doprinjeli kvaliteti življenja i rada u centralnoj zoni grada u cilju što kvalitetnijeg funkcioniranja grada kao cjeline. Koncepcija i organizacija prostora (zona C5) treba izgradnju kvalitetnije integrirati s urbanim tkivom grada i ublažiti nastale konflikte. Nova prostorna organizacija s djelomičnom izgradnjom (zone C6) ne smije narušavati prostorne vrijednosti zone A2.

Prostor je infrastrukturno relativno dobro opremljen. Plitvičkom, Trgom dr. Franje Tuđmana, Ulicom braće Radić i Trgom Zrinskih i Frankopana prolazi glavna vodovodna, kanalizaciona, TK i elektro mreža. Neke građevine, na nižim kotama terena nisu spojene na kanalizaciju nego na septičku jamu.

1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti

1.1.1.1. Prirodna obilježja

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

Nadmorska visina u području obuhvata plana je oko 263 m. Teren je u padu prema sjeveru i istoku, kanjonu Slunjčice. U području plana nekoliko je vrtača. Visinska razlika najviše i najniže točke u obuhvatu plana je oko 25 m. Na nekoliko mjesta izvedeni su potporni zidovi. Prostor je funkcionalno - visinski podjeljen u dvije cjeline. Denivelacija je najizražajnija u prostoru trga, gdje visinska razlika iznosi 7m, a ploha trga se lomi (potporni zid visine 3 m). Takav neravan oblik je posljedica topografskog položaja cijelog gradskog prostora kojeg karakterizira teren s velikim brojem vrtača.

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

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

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

1.1.1.2. Geotehničke mjere

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

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

1.1.1.3. Obilježja izgrađene strukture

POSTOJEĆA GUSTOĆA NASELJENOSTI

OZNAKA ZONE	BROJ STANOVNIKA	BROJ ZAPOSLENIH U 1 SMJENI	UKUPNO PRISUTNIH	GUSTOĆA NASELJENOSTI st/ha
STAMBENA NAMJENA (S1)	33	-	33	24,4
STAMBENA NAMJENA (S2)	23	-	23	127,7
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	13	13	26	54,8
POSLOVNA NAMJENA (K)	-	34	34	55,2
OSTALE ZONE (KIOSCI)	-	8	8	-
UKUPNO SVE ZONE	69	55	124	17,6
UKUPNO OBUHVAT DPU-a				19,1

U račun gustoće naseljenosti uzeti su u obzir osim stalnih stanovnika i zaposleni u jednoj smjeni. Pokazatelji za gustoću su preniski za centralne gradske prostore. Jednim dijelom to je posljedica praznih stambenih jedinica, pošto se sve stanovništvo još nije vratilo.

Broj stanovnika je veći od broja zaposlenih. Iz tog podatka je vidljivo da se radi o nešto nižem nivou značaja centra grada nego je to područje obuhvaćeno DPU-om Centar II. Veći broj radnih mjesta u odnosu na broj stanovnika znači viši nivo centra.

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

Unutar obuhvata plana ukupno raspoloživa netto površina je 6.441,84 m^2. Od toga je 2,4% ili 154,72 m^2 u privremenim objektima - kioscima. Stambenog prostora je 3.870,59

m^2, a poslovnog 2.571,25 m^2. Poslovne djelatnosti se obavljaju u 154,72 m^2 prostora kioska, što je 6% od ukupnog poslovnog prostora. Učešće stanovanja u ukupnoj površini je veće od poslovnog prostora. Taj podatak također dokazuje da prostor centra ima niži nivo nego u zoni DPU-a Centar II.

POSTOJEĆA IZGRAĐENOST PROSTORA

ZONA	POVRŠINE POD GRAĐEVINAMA /m^2/	POVRŠINA ZONE /ha/	GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI (G_{ig})
STAMBENA NAMJENA (S1)	3.223,13	1,3539	0,24
STAMBENA NAMJENA (S2)	693,42	0,1839	0,37
MJEŠOVITA NAMJENA (M)	1.287,58	0,4787	0,27
JAVNA I DRUŠTVENA (D)	364,41	0,1166	0,31
POSLOVNA NAMJENA (K)	1.683,52	0,5565	0,30
UKUPNO SVE ZONE	7.252,06	2,6896	0,27
OBUHVAT DPU-a		**6,054**	**0,10**

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

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

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

STAMBENA NAMJENA (S)

Stambena namjena je prisutna u dva načina izgradnje:
- jednoobiteljske građevine (S1)
- višestambene građevine (S2)

Unutar obuhvata plana oko 22% prostora (1,5 ha) zauzimaju zone stambene namjene. To je 73% površine svih zona, izgrađenih građevinama. Jednoobiteljske građevine zauzimaju 88% površine stambene namjene.

Jednoobiteljske građevine (S1) uglavnom su manjeg volumena (prizemnice). Tipologija izgradnje je tradicijska - nizanje manjih građevina uz rub prometnica (Ulicu braće Radić i Trg Zrinskih i Frankopana). Nekoliko građevina, u Slušničkoj ulici je novijeg datuma izgradnje.
Veličina katastarske čestice je različita, najmanja je oko 100 m^2, a najveća oko 1.957 m^2. Prosječna veličina građevne čestice je 501 m^2. Karakterističan oblik parcele je da je uska i duboka - uža strana prema ulici (najmanja širina 6m) i dubina (najviše 60m). Oblik parcela je u pravilu vrlo nepravilan.
Gotovo na svim česticama stambene građevine su smještene na samom rubu uličnog dijela čestice. Prisutni su svi tipovi izgradnje (samostojeći, dvojni i skupni). Pretežiti broj

su dvojne građevine. Kod samostojećih građevina udaljenost od susjedne međe je minimalna, odnosno samo za istak strehe. Na stražnjem dijelu građevne čestice nalaze se pomoćni ili gospodarski objekti vezani na poljoprivrednu proizvodnju.

Visina građevina je pretežito prizemna (P), a maksimalno je 3 etaže (Po+P+1 ili P+1+Pk).

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) najmanji je 0,05 a najveći 0,59. Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) je 0,24.
Koeficijent iskorištenosti (k_{is}) najmanji 0,1 i najveći 1,78; K_{is} = 0,45.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 5.084,53 m^2. Netto površina stambena je 2.994,33 m^2, što daje koeficijent (netto/brutto) 0,58.

Stambeni standard je vrlo visok, po stanovniku iznosi 90,74 m^2/st. (netto); 133,1 m^2/st. (brutto bez pomoćnih), a 154,1 m^2/st. (brutto). Od 27 objekata, 11 trenutno nije nastanjeno, pa stambeni standard ispada vrlo visok.

Gustoća stanovništva G_{st} = 24,4 st/ha.

Od 27 postojećih građevina većina je dobrom stanju. Manji dio je u srednje dobrom stanju. Trošnih građevina je mali broj i to su najstarije građevine za koje je potrebna sanacija ili rekonstrukcija. Nekoliko građevina je u fazi izgradnje.

U smislu oblikovnih kvaliteta postojećih građevina, nema posebno reprezentativnih. Krovišta su dvostrešna, a na pomoćnim građevinama jednostrešna.

Pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.) smještene su u dubini parcele (uz susjednu među ili paralelno s glavnom građevinom na udaljenosti 5 - 10 m) ili prislonjene na glavnu građevinu zatvarajući dvorište u "L" oblik. Istočno pročelje gradskog središta, prema Slunjčici oblikuju pročelja pomoćnih građevina, podzidi, ograde i okućnice (vrtovi i voćnjaci). Pomoćne građevine su u lošijem stanju od glavnih uličnih građevina. Ukupna brutto površina pomoćnih građevina iznosi 692,12 m^2 (21,5% svih površina pod objektima).

Višestambene građevine (S2) su starosti 34 i 47 godina. Građevine su soliternog tipa, visine P+1+Pk i P+3, s ukupno 14 stanova, prosječne netto veličine 50,9 m^2.

Na istoj katastarskoj čestici, smještena je zgrada bivšeg zatvora. Zgrada zatvora je dosta oštećena i nije u funkciji. Na istoj čestici su smještene četiri pomoćne građevine - garaže. Pristup građevinama je sa sjeverne strane, s trga Zrinskih i Frankopana.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) je 0,37. Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) je 0,37.

Brutto površina svih etaža višestambenih građevina iznosi 1.345,24 m^2. Netto površina stambena je 712,26 m^2, što daje koeficijent (netto/brutto) 0,53. Stambeni standard je relativno visok, po stanovniku iznosi 30,96 m^2/st. (netto), a 58,48 m^2/st. (brutto). Nekoliko stanova (3) je nenastanjeno, pa je stambeni standard ispao vrlo visok.

Gustoća stanovništva je relativno visoka G_{st} =127,7 st/ha.
Građevine su u dobrom stanju, potrebno je redovno održavanje.

U oblikovnom smislu višestambene građevine karakteriziraju visoka krovišta, korištena za stambenu namjenu.

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) prisutna je u zoni obuhvata plana na 19% (0,4009 ha) površine svih izgrađenih zona.

Unutar obuhvata plana, mješovite namjene su prisutne u jednoobiteljskim građevinama i višestambenoj građevini. U prizemnim etažama smješteni su razni poslovni i javni sadržaji, a u katovima i ponegdje u potkrovlju su stambeni prostori. Ponegdje, u prizemlju su smješteni i stambeni i poslovni sadržaji, kad je građevina prizemna.
Unutar tih prostora trenutno je smješteno 13 zaposlenih osoba i 13 stanovnika. Nekoliko stanova trenutno je nenastanjeno.

Tipologija građevina je definirana uličnom mrežom. Smještaj građevina je uz rub parcele, tj. na rubu pločnika. Većina građevina je skupnog (ugrađenog) tipa. Višestambena građevina s poslovnim sadržajem je samostojećeg tipa. U dvorišnom dijelu pomoćne su građevine (garaže, spremišta). Građevine su visine P do Po+P+1 s ukupno 10 stanova površine netto 594 m^2 i 1.668,15 m^2 poslovnog prostora. Prosječna netto veličina stana je 59,4 m^2.

Koeficijent izgrađenosti najmanji je (k_{ig}) 0,07 a njaveći 0,80. Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) je 0,27.

Brutto površina svih etaža iznosi 2.511,64 m^2, što daje koeficijent iskorištenost najmanji 0,13 i najveći 1,6; K_{is} = 0,61. Netto površina stambenih i poslovnih prostora je 1405 m^2, što daje koeficijent (netto/brutto) 0,56. Netto površina stambena je 594 m^2 što daje stambeni standard relativno visok, po stanovniku iznosi 45,7 m^2/st. (netto).

Gustoća stanovništva je G_{st} = 54,8 st/ha.

Građevine su u srednje dobrom stanju.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Od javnih i društvenih sadržaja u obuhvatu plana nalazi se:
- vjerska namjena (D1)

Vjerska namjena (D1) - crkva je smještena na južnoj strani trga visine 21m do završnog vijenca zvonika.

Na građevnoj čestici nepravilnog oblika, na sjveroistočnoj strani uz crkvu smješten je župni ured i pomoćne građevine.
Brutto površina crkve je oko 364 m^2.

Građevina crkve je u fazi obnove nakon ratnog razaranja.

Pristup građevini je s plohe trga.
Južno od crkve smještena je čelična montažna građevina koja je u vjeronaučnoj i sakralnoj funkciji.

GOSPODARSKA NAMJENA

Gospodarska namjena - poslovna (K) prisutna je na nekoliko lokacija, na 30% površine od svih izgrađenih zona.

Najznačajnija građevina u obuhvatu plana je robna kuća. Ostale razne manje namjene (uslužne, trgovačke, manje proizvodne) locirane su u postojećim stambenim građevinama ili u pomoćnim uz njih.

Građevne čestice su nepravilne forme. Osim robne kuće, ostale građevine su smještene uz ulični rub parcele. Visina građevina je prizemna (P) ili P+1, a pomoćnih P.

Koeficijent izgrađenosti najmanji je (k_{ig}) 0,13 a najveći 0,83. Gustoća izgrađenosti (G_{ig}) je 0,30.
Brutto površina je oko 2.591 m^2 što daje koeficijent iskorištenost najmanji 0,13 i najveći 1,17; K_{is} = 0,66. Netto površina prostora je 1.775,53 m^2.

Gustoća naseljenosti je G_{st} = 55,2 st/ha.

Građevine su u dobrom stanju.

U oblikovnom smislu prisutna su dva tipa građevina. Tipologija izgradnje je tradicijska - nizanje manjih građevina uz rub prometnica (Plitvička ulica, Trg dr. Franje Tuđmana i Ulica braće Radić) prekinuta velikim, uvučenim od ulice volumenom robne kuće. Krovišta su dvostrešna, osim na robnoj kući gdje je ravno. Na pomoćnim građevinama su jednostrešna.

Tržnica na otvorenom je smještena na trgu Zrinskih i Frankopana. Tradicijski, jednom tjedno (četvrtak) aktivira se cijeli prostor trga u tu namjenu. Od građevina, na tržnici su smještena tri kioska i tri reda betonskih stolova za prodaju. Prodavači dolaze s kamionima i manjim vozilima na prostor tržnice, te prodaju robu direktno iz istih. Ovako organizirana tržnica ne zadovoljava sanitarno tehničke uvjete.

REKREACIJSKA NAMJENA (R)

U južnom dijelu plana smještena je rekreacijska zona (R2), nogometno igralište. To je travnata zelena površina, veličine oko 0,4 ha bez ikakvih zatvorenih pomoćnih sadržaja.

1.1.1.4. Ambijentalne vrijednosti

Odrednice za zaštitu prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti temelje se na Konzervatorskoj podlozi zaštite i očuvanja kulturnih dobara "Centar I".

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

- **A2** - prostor Trga Zrinskih i Frankopana s izgradnjom od broja 1 do broja 20 - prostor nakadašnjeg srednjovjekovnog naselja i najstariji dio grada Slunja, s povijesno oblikovanom prostornom organizacijom i funkcijom,
- **B2**, dio zone - prostor uz Ulicu braće Radić od broja 2 do broja 16, dio prostora uz Trg dr. F.Tuđmana s izgradnjom od broja 2 do broja 4 i građevina u Plitvičkoj ulici broj 1 - prostor nastao spontanim širenjem grada tijekom 18. i 19. stoljeća te planski oblikovan i afirmiran u 19. stoljeću,
- **C5** - prostor Trga Zrinskih i Frankopana od broja 21 do broja 23, izgradnja uz Ulicu braće Radić broj 18 i 20 uključujući vrtne parcele izgradnje na potezu od broja 2 do broja 16 te prostor autobusnog stajališta, gradskog parkirališta i trgovačkog centra - neposredna kontaktna zona spomenički najočuvanijih urbanih dijelova grada, izgrađena tokom 20. stoljeća bez jasne urbanističke koncepcije,
- **C6** - neizgrađen prostor istočno od vrtnih parcela koje pripadaju izgradnji uz Ulicu braće Radić pa do rijeke Slunjčice.

Prostor DPU -a «Centra I» nije homogeno i cjelovito organiziran te izgrađen. Nalazi se u rasponu od visoke urbaniziranosti do potpune neizgrađenosti, u stanju i s kvalitetom koji variraju.

Unutar obuhvata Plana nalaze se četiri kulturna dobra regionalnog značaja:

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

Također postoji trinaest dobara lokalnog značaja:

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

- Plitvička br. 1. (k.č. br. 839)

Konzervatorskom podlogom, uvjetima izgradnje novih građevina na upražnjenim građevinskim česticama te unapređenjem stanja u prostoru i zahvatima na postojećoj neprilagođenoj izgradnji, potrebno je ostvariti kvalitetno povezivanje povijesnih dijelova Slunja s preostalim cjelinama unutar obuhvata Plana i s drugim dijelovima grada.

ZONA **A2**

Prostor zone A2 organiziran je centralno, oko nepravilnog ljevkastog Trga Zrinskih i Frankopana iz kojeg se u sjeveroistočnom rubu izdvaja Frankopanska ulica, a u zapadnom graska tržnica. Trg je oblikovan potpornim zidom i visokim zelenilom koje se nalazi na platou tržnice. Kroz povijest tržnica je bila obrubljena samostojećom prizemnom izgradnjom koja je gotovo u potpunosti nestala. Sve parcele uz istočni i sjeverni rub Trga i Frankopanske ulice začeljem i gospodarskim građevinama formiraju frontu prema rijeci Slunjčici. Ta fronta u potpunosti je saglediva s istočne strane rijeke Slunjčice te sa sjevernih prilaza određuje i oblikuje sliku grada. Izgradnja tipološki i visinski nije ujednačena. Prevladava samostojeća izgradnja, a u manjoj mjeri zatiču se dvojne građevine i naznake izgradnje u nizu. Linija izgradnje utvrđena u 19. stoljeću, uz manje je izmjene zadržana i danas. Na tom prostoru najveća je koncentracija povijesnih struktura u gradu Slunju. Zajedno s prostornom organizacijom koja se razvila kroz povijest, tvori ambijent visoke kulturno povijesne vrijednosti. Stanje građevinskih struktura nažalost nije zadovoljavajuće. Ratna razaranja i neodržavanje ostavili su neizbrisiv trag, a recentni zahvati u prostoru te uklanjanje povijesnih građevina neposredno nakon II. svjetskog rata umanjili su njegov povijesni izgled.

U današnjoj urbanoj matrici grada povijesni centar naselja nalazi se rubno. Zbog konfiguracije terena i ograničenosti tokom Slunjčice nema mogućnosti prostornog i urbanog razvoja prema istoku. To je mirna zona stambenih, trgovačkih i javnih sadržaja. Situacija koja nastaje za vrijeme sajmenog dana zbog nedostatne površine tržnice i neriješenog smještaja prometa u mirovanju, nadilazi mogućnosti prostora. Pješački i kolni promet s ostatkom naselja ostvaruje se preko Ulice braće Radić - državne ceste D1. Intenzivan tranzitni promet koji se odvija tom prometnicom otežava izravnije povezivanje prostora s ostatkom naselja.

Usprkos navedenom to je je u kulturno-povijesnom i položajnom smislu najkvalitetniji dio naselja. Atraktivno prirodno okruženje kojeg pružaju okuka i kanjon rijeka Slunčice, mirni sadržaji centra, te postojeće stanovanje čine dobru podlogu za daljnju afirmaciju prostora. Nova izgradnja moguća je u kontekstu vraćanja povijesnih gabarita prostora. Nužan preduvjet za otvaranje novih mogućnosti je uređenje Trga Zrinskih i Frankopana i tržnice.

ZONA **B2**

Dio zone B2 koji se nalazi unutar obuhvata Plana obilježen je linearnom organizacijom prostora i izgradnje na istočnoj strani državne ceste D1 prekinutom recentnim zahvatima u prostoru. Izgradnjom trgovačkog centra i autobusnog stajališta narušen je kontinuitet i tipologija izgrađenosti zapadnog pročelja prometnice. Prostor je razlomljen na dva dijela. Sjeverno, uz istočnu stranu ulice, ostaci su povijesne organizacije

prostora i izgradnje. Riječ je o arhitekturi suburbane i ruralne provenijencije koja se nije sačuvala u izvornom obliku niti u dostatnoj količini kako bi sačuvala vlastiti ambijent. Postojeća organizacija prostora i izgradnja u fizičkom niti u kulturno-povijesnom smislu ne pružaju zadovoljavajuće mogućnosti implementacije u prostore centra grada. Recentni zahvati narušili su ionako nizak stupanj urbaniteta s nekoherentnom izgradnjom koja je ostala bez jasnih okvira i pravaca izgradnje, onemogućujući kvalitetnu organizaciju centra. Južno, uz istočnu stranu ulice, zadržao se razvijeniji oblik povijesnog graditeljstva. Izvorno, to su prizemne građevine skromnijeg građanskog tipa. Povijesne strukture lokalnog značaja unutar ove zone nastale su tijekom 19. stoljeća.

Iako promatrani prostor zone predstavlja definirane dijelove naselja, stanje građevinskog fonda drastično je narušeno ratnim razaranjima i neodržavanjem građevina. Kako je istraživanjem i valorizacijom utvrđeno da prostor u Ulici braće Radić od broja 2 do broja 16 ne zadovoljava u smislu implementacije u prostore centra grada, na tom potezu moguće je planiranje nove organizacije prostora i izgradnje uz akceptiranje građevina sa svojstvima kulturnog dobra. Prizemna izgradnja uz Trg dr. F.Tuđmana zahvaljujući kontekstu u kojem se nalazi omogućava nadogradnju koja se može provoditi prema povijesnim obrascima u neposrednoj blizini. Poseban diskontinuitet u funkcioniranju promatranog dijela naselja s preostalim dijelovima centra nastaje uslijed intenziteta prometa koji se odvija državnom cestom D1. Budući da regulacija prometa bilo koje vrste ne može ublažiti takvo stanje, gradski prostor privest će se normalnom režimu korištenja tek izgradnjom zaobilaznice.

ZONA **C5**

Zona C5 prostor je recentne izgradnje koji se u većoj mjeri oslanja na urbane i graditeljske predloške 20. stoljeća. Ne sadrži povijesne strukture od izrazitog značaja. U manjoj mjeri sačuvana je parcelacija 19. stoljeća s gospodarskim građevinama i vrtovima, neznatno tradicijsko graditeljstvo, te dio prometnica iz druge polovice 19. stoljeća. Građevine na Trgu Zrinskih i Frankopana od broja 21 do broja 23 visinskim i tlocrtnim gabaritima izdvajaju se u prostoru. Urbano su izolirane i neintegrirane u tkivo grada, te znatno narušavaju zatečenu organizaciju prostora i tipologiju gradnje. Zgrada trgovačkog centra gabaritima i tipologijom izgradnje neprimjerena je okruženju. Prekinula je izgradnju prema povijesnim mjerilima i obrascima. Uz njeno sjeverno pročelje nalazi se prostor koji nije planski izgrađen i urbanistički koncipiran.

Suvremeni zahvati u prostoru zone nisu uvažavali povijesno naslijeđe te su drastičnim zahvatima narušili cjelovitost prostora i povijesne izgradnje, kako uz državnu cestu tako i u neposrednoj blizini tržnice. Stoga su zahvati zaštite usmjereni prema kompenzaciji negativnih utjecaja. Mogućnosti nove izgradnje i organizacije prostora pružaju se na vrtnim parcelama građevina uz Ulicu braće Radić i na prostoru parkirališta uz trgovački centar.

ZONA **C6**

Zona C6 predstavlja plato koji se blago spušta prema strmoj obali Slunjčice. Prostor nije izgrađen i ne pripada urbanom razvoju Slunja. Djelomično je naslonjen na sjeverni dio Slušničke ulice i parkirališni prostor pored trgovačkog centra. Slušnička ulica u tom dijelu oblikovana je individualnom stambenom izgradnjom. Jedini građevinski zahvat u

prostoru izvršen je 1996. godine postavljanjem montažne građevine većih gabarita koju je nužno ukloniti. Građevina je smještena uz rub zone prema Župnoj crkvi, a služi kao privremena vjeronaučna dvorana i sakralni prostor. Novi sadržaj uvjetovao je spontano razvijanje pješačkog puta koji spaja prostor trgovačkog centra i Župne crkve. Preostali dio zone koristi se kao poljoprivredna površina.

Zona nije izgrađena te pruža potpuno nove mogućnosti urbanog oblikovanja i izgradnje koja će uvažavati neposrednu blizinu povijesnog centra, te atraktivnost položaja koju pruža blizina rijeke Slunjčice. To je ujedno prostor koji može rasteretiti prostor tržnice i povijesnog trga te ih kvalitetno povezati s preostalim dijelom centra.

1.1.1.5. Zelene površine

Unutar obuhvata plana nema kvalitetno uređenih zelenih površina, osim drvoreda na Trgu Zrinskih i Frankopana. Ukupno je na Trgu 20 stabala (17 stabala divljeg kestena i 3 stabla lipe) starosti oko 150 godina, koja su u izrazito lošem stanju – natrula.

Neizgrađeni dio parcela su dvorišni prostori građevina koji služe kao dvorišta, parkirališta ili se koriste kao vrtovi i voćnjaci. Površinom, najveća parcela unutar obuhvata plana, obrađuje se kao crkveni vrt.

1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost

1.1.2.1. Prometna infrastruktura

CESTOVNI PROMET

Unutar obuhvata plana postoji nekoliko prometnica nižeg ranga: Frankopanska i Slušnička. Dvije prometnice i trg tangiraju prostor, odnosno predstavljaju zapadnu granicu obuhvata plana: Plitvička ulica, istočna strana Trga dr. Franje Tuđmana i Ulica braće Radić.
Najvažniji cestovni pravac za područje obuhvata plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić, Trg dr. Franje Tuđmana i Plitvička ulica. Danas je to državna cesta D1 s velikim prometnim opterećenjem. UPU-om je definiran budući status (profil i dr.) nakon što se izgradi obilaznica Slunja. Prioritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izmještanje državne ceste (D1). Na taj način se otvaraju mogućnosti kvalitetnijeg povezivanja dijelova povijesne jezgre u kompaktnu cjelinu koja predstavlja centar grada. To znači da prostor bloka koji je obuhvaćen ovim planom treba promatrati kao najuži dio područja centra grada. Većina građevina iz obuhvata plana direktno je priključena (kolno i pješački) na Ulicu braće Radić i Plitvičku ulicu.

Kolnici su najvećim dijelom asfaltirani.

Trasa Ulice braće Radić

Okosnicu prometne mreže Slunja čine ulice Zagrebačka i Plitvička (državna cesta D1), prema podacima o brojanju prometa 1997. godine, prosječni godišnji dnevni promet (PGDP) je bio oko 9.400 vozila, a ljetni (PLGP) oko 17.000 vozila. Očekujući godišnji

rast prometa prosječnom stopom od 7%, na cesti bi do 2010. godine moglo ljeti biti i do 30.000 vozila (PLGP). Takav promet može primiti samo 4-tračna cesta. Izgradnjom obilaznice smanjiti će se promet za 65%, te bi PLGP bio oko 6.400 vozila. Time bi se povećala sigurnost i udobnost vožnje u glavnoj gradskoj ulici.

Trasa ulice ima nepravilan “L” oblik, nastao korekcijom povijesne trase. Položena je uglavnom u smjeru sjever - jug. Unutar postojećeg profila od oko 12 m, smještene su dvije kolničke trake širine 7,5 m i pješački hodnici s obadvije strane po 2,25 m. Treća traka je na mjestu skretanja na autobusno stajalište, iz smjera Karlovca.

Na ulicu su direkto priključene parcele s obadvije strane, Trg Zrinskih i Frankopana - Frankopanska ulica i Slušnička ulica.

Trasa ulice koja prolazi istočnom stranom Trga dr. Franje Tuđmana

UPU-om grada, u prometnoj mreži ima značaj glavne gradske ulice. Ulica tangira prostor plana sa zapadne strane.
Trasa ulice ima pravilan oblik. Položena je u smjeru sjever - jug, spaja Plitvičku ulicu i Ulicu braće Radić. Unutar postojećeg profila od oko 14 m, smještene su dvije kolničke trake širine 7,5 m, biciklističke staze s obadvije strane širine 1,0 m i pješački hodnici s obadvije strane širine 1,0 m do 2,25 m.

Na ulicu su priključene građevine orjentirane na nju, parkiralište kod robne kuće i autobusno stajalište.

Trasa Plitvičke ulice

Razlikuje se od trase Ulice braće Radić i Trga dr. Franje Tuđmana, samo u planiranom uzdužnom parkiranju (š=2,0m) do benzinske stanice s istočne strane. Sve ostali elementi su isti.

Na ulicu se priključuje put koji vodi do vatrogasne stanice i nekoliko stambenih građevina.

Trasa Slušničke ulice - Prilaz centrali

Ulica ima potpuno nepravailan oblik i spaja Ulicu braće Radić i kanjon Slunjčice (stara centrala).
Položena je u smijeru zapad - istok. Spaja se na Ulicu braće Radić između kućnog broja 2. i 4. Širina je 3 - 6 m. Kolnik nije asfaltiran.

Na ulicu je priključeno nekoliko stambenih građevina.

Trg Zrinskih i Frankopana - Frankopanska ulica

Trg je ljevkastog oblika, dimenzije 25 - 50 m x 110 - 140 m. Najdužom stranom je položen u smjeru istok - zapad. Na istočnoj strani spaja se s Frankopanskom ulicom koja se spušta prema sjeveru do Slunjčice i preko drvenog mosta prelazi na desnu obalu. Na zapadnoj strani spaja se s Ulicom braće Radić.

Ploha trga je denivelirana (7 m), u padu prema istoku. Na polovici dužine denivelacija je dijelom rješena potpornim zidom (oko 3 m) i stepenicama.

Na trg je direktno priključeno 14 građevina. Građevine su smještene uz sam rub trga. Na jugozapadnoj strani preko trga pristup je i dvjema višestambenim građevinama.

Osim prometne funkcije (kolni i pješački pristup objektima) trg ima funkciju gradske tržnice te za javne manifestacije (pozornica).

Ploha trga je pokrivena asfaltom. Niži dio plohe trga dijelom je travnjak. Na tom dijelu su 4 stabla kestena i nekoliko manjih crnogoričnih stabala.

Na zapadnoj višoj plohi trga postoji fiksni inventar u funkciji tržnice - betonske klupe. Na tom dijelu trg je ozelenjen - 16 stabala kestena. Osim montažne konstrukcije pozornice, na trgu su i dvije javne plastike - fontana i spomen obilježje. Osim javne rasvjete (6 stupova) druga urbana oprema na trgu ne postoji.

OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET

Kao poseban vid prometa u gradu je opskrbni i izvanredni.
Režimi u kojima se odvija ova vrsta prometa ne podliježu zakonitostima uobičajenog prometa već ima svoj određeni režim.
Opskrba i odvoz smeća, posebnom su gradskom odlukom određeni u vremenu od 7-10 sati.
Urgentni promet van je svih ograničenja. Smještaj vatrogasne stanice unutar južnog dijela obuhvata plana uvjetuje rekonstrukciju priključka postojećeg puta s Plitvičkom ulicom.
Sve uređene prometne površine u području obuhvata plana takve su konstrukcije da podnose sve vrste različitih prijevoznih sredstava (kamioni do 5 t nosivosti).

JAVNI GRADSKI PROMET

U gradu ne postoji organizirani javni prijevoz.

PROMET U MIROVANJU

Kako je područje obuhvata područje gdje se odvijaju sve vrste prometa, promet u mirovanju zbog ograničenja i apsolutno nedovoljnih kapaciteta, iskazuje se kao gorući problem. To se pokazuje u pojedinim dijelovima dana. Postojeće parkiralište kod robne kuće centralno je gradsko javno parkiralište s oko 45 parkirališnih mjesta.

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

PJEŠAČKI PROMET

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

Ulice imaju obostrano ili s jedne strane pločnike, koji variraju svojom širinom. Površine za pješake nisu posebno obrađene osim na dijelu ispred robne kuće.
Jedan od zadataka ovog plana je kvalitetnije rješenje pješačkih tokova u unutarnjem prostoru bloka.

BICIKLISTIČKI PROMET

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

AUTOBUSNI KOLODVOR

Lokacija autobusnog kolodvora danas je smještena sjeverno od robne kuće, na Trgu dr. Franje Tuđmana u formi stajališta, ograničenog kapaciteta (1-2 autobusa). Usluge prodaje karata i informacija pružaju se u kiosku smještenom u neposrednoj blizini. Kapacitet stajališta i infrastrukturna opremljenost prostora (zgrada) apsolutno ne odgovaraju potrebama i standardu (bez nadstrešnice, garderobe, čekaonice, sanitarnog čvora i ostalog).

1.1.2.2. Komunalna infrastruktura

Opremljenost mrežom vodoopskrbe i odvodnje

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

Vodoopskrba

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

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

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

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

Sjevernim dijelom obuhvata plana (Trgom Zrinskih i Frankopana i Frankopanskom ulicom, u cilju osiguranja vode iz više smjerova (uže gradsko područje) prolazi planirana trasa novog gradskog cjevovoda (Ø 200mm) koja ide na desnu stranu Slunjčice, za naselje Lumbardenik.

Odvodnja otpadnih voda

Postojeća kanalizacijska mreža pokriva središnji dio naselja gdje je u funkciji mješoviti sustav odvodnje. Ukupno izvedena kanalizaciona mreža je cca 7,0 km. Ona je malog kapaciteta i zastarjela. Glavni kolektor, Ø 50 cm se nalazi u trasi državne ceste (D1, Karlovac - Plitvice), te neposredno prije mosta na Slunjčici mijenja smijer prema zapadu i dalje uz južni rub Rastoka dolazi do postojećeg ispusta u rijeku Koranu, bez ikakvog pročišćavanja.
Dimenzije glavnog kolektora su Ø 40 cm i Ø 50 cm. Niveleta kanala je relativno plitka u odnosu na prometnice. Zbog malih padova na nekim dionicama kanali imaju i malu propusnu moć.

Nova mreža razdjelnog sustava predviđena je za područje sliva D - zona između ceste D1 i Slunjčice, te rješenje transporta otpadnih voda uz primjenu crpnih stanica. Cjevovod je planiran Ø 25 cm, i išao bi neizgrađenim područjem od parkirališta kod robne kuće do Trga Zrinskih i Frankopana i spojio bi se na glavni kolektor u cesti D1.

Elektroopskrba

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

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

U području obuhvata plana ne postoji trafostanica 10(20)/0,4 kV. Područje obuhvata plana napaja se iz jedne od 10 distributivnih, smještene neposredno uz jugozapadni rub obuhvata Detaljnog plana uređenja Centar II, na početku Školske ulice.

Niskonaponska mreža dijelom je izvedena kao kabelska (Trg dr. Franje Tuđmana), a ostalo je zračna. Postojeća zračna mreža planira izvesti također kao kabelska.

Mreža javne rasvjete dijelom je izvedena kao kabelska.

Pošta i telekomunikacije

U Slunju je čvorna centrala s tri područne centrale međusobno povezane zračnim linijama. Čvorna centrala Slunj vezana je svjetlovodnim kabelom s TKC Karlovac, čija trasa presjeca područje obuhvata plana.

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

Mreža kabelske televizije ne postoji unutar obuhvata plana.

1.1.3. Obveze iz planova šireg područja

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

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

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

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

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

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

UPU-om su definirane obaveze i smjernice za planiranje izgradnje u zoni obuhvata ovog plana. Ovo područje je definirano (grafički prikaz br. 1. "Organizacija prostora i namjena površina") kao zona stambene namjene (S1 i S2), mješovite namjene (M1 i M2), sportsko rekreacijske (R2) s pojedinaènim javnim i društvenim sadržajima, te autobusnim kolodvorom (AK).

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

Na grafičkom prikazu br. 4. "Način gradnje i oblici korištenja", područje obuhvata plana obuhvaćaju tri oblika korištenja:
- održavanje i manji zahvati sanacije građevina - dovršeni dio naselja;
- sanacija građevina (rekonstrukcija);
- nova gradnja.

Prvi oblik korištenja obuhvaća izgrađene građevine za koje se predviđaju manji zahvati sanacije građevina. Drugi oblik korištenja se odnosi na sve ostale izgrađene građevine

za koje je potrebna i veća sanacija ili rekonstrukcija. Treći oblik se odnosi na neizgrađeni prostor predviđen za izgradnju.

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

Osnovna načela od kojih plan polazi u programu gradnje i uređenje prostora su: predviđeni optimalni urbanistički razvitak, društveno pravedno korištenje tla, te harmonizacija privatnog i javnog interesa, osiguran okoliš dostojan čovjeka i razvoj prirodne životne osnove.
Koncepcija razvoja i uređenja naselja determinirana je načelom da se postojeće izgrađene strukture na neki način dopune potrebnim sadržajima za predviđeni rast stanovništva, uz maksimalno uvažavanje prirodnog i kulturnog nasljeđa sa što većim stupnjem zaštite istog. To znači da zaštita postaje središnje mjesto planiranja, odnosno temeljno mjesto ukupne razvojne strategije kao turističkog produkta.
Izmještanje državne ceste (D1) izvan obuhvata ovog plana i centra grada stvara pretpostavke za novi razvojni proces.

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

STAMBENA NAMJENA je planirana u obuhvatu ovog plana u dva oblika (obiteljska i višestambena izgradnja). Radi se o zonama s postojećim građevinama koje zadržavaju istu namjenu. Na jednoj građevnoj čestici mogu se graditi stambene, poslovne, stambeno - poslovne, te uz njih pomoćne građevine koje čine funkcionalnu cjelinu. Za obavljanje poslovnih djelatnosti mogu se koristiti i prostori i građevine koji ranije nisu bili namjenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog i pomoćnog prostora, koji ne ometaju stanovanje (obrti, osobne usluge, uredi, trgovine, manji ugostiteljsko turistički sadržaji). Građevine tipa pansiona, prenočišta i sl. nemogu biti veće od 400 m^2 BRP.

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

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

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

Minimalna površina građevne čestice je 100 m^2 za postojeće čestice i gradnju u nizu (skupni način).

Pod građevinama **JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE**, koje se mogu graditi u zoni mješovite namjene na području obuhvata ovog Detaljnog plana podrazumjevaju se sljedeće građevine:
upravne (D1), socijalna (D2), zdravstvene (D3), kultura (D7), vjerska (D8).

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

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

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

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

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

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

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

Pored funkcije stanovanja, zone mješovite namjene trebaju razvijati funkcije središta društvenog i kulturnog života i centra opskrbe stanovništva robama, a i uslugama. To znači da treba nastojati postići što je moguće raznolikije korištenje tog područja. U

njemu se trebaju nalaziti objekti za trgovinu, ugostiteljstvo i usluge, uslužne radionice koje ne proizvode buku, te institucije javne uprave, kulture i obrazovanja koje još nedostaju Slunju. Ujednčena struktura korištenje, u koju spada i stanovanje treba doprinjeti javnom životu izvan radnog vremena. Postojeće stambene funkcije u tim zonama trebaju se zadržati, poboljšati i eventualno izgraditi tamo gdje je to moguće.
Povijesne cjelinu koje su dio tih zona treba sačuvati u svom jedinstvenom obliku.

U gospodarske namjene uključene su i **POSLOVNE NAMJENE** - K.
Pretežito uslužna (K1) namjena: razni poslovni, upravni, uredski, uslužni sadržaji mogu biti smješteni u mješovitim zonama (M) i u gospodarskim zonama, te kao manji sadržaji u stambenim zonama.

Pretežito trgovačka (K2) namjena može se smjestiti u mješovitim zonama (M) ili kao manji sadržaji u stambenim zonama.
Komunalno servisna (K3) namjena može se smjestiti u proizvodnim zonama ili mješovitim.

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

U zoni definiranoj za **REKREACIJU - R2**, moguć je smještaj novih te rekonstrukcija postojećih građevina gdje sportski sadržaji trebaju biti zastupljeni s najmanje 70%, ostalo mogu biti prateći sadržaji. Zatvoreni sadržaji mogu zauzeti do 10% površine zone. Najmanji hortikulturno uređen prirodni teren je 30% površine čestice. Visina građevina uvjetovana je specifičnim zahtjevima sporta.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenim vegetacijom i sadržajima u urbanim sredinama, namjenjen šetnji i odmoru građana. Planom je predviđeno uređenje novih parkova naročito u zonama mješovite namjene, stambene i sportsko rekreacijske.

PROMETNA MREŽA

Okosnicu prometne mreže Slunja čini Ulica braće Radić i Plitvička (državna cesta D1), ulica 14. Domobranske pukovnije (županijska cesta Ž 3256) i Ladihovićeva ulica (županijska cesta Ž 3258).
Utvrđene su četiri kategorije ulica prema važnosti i namjeni istih. Shodno tome izrađena su četiri profila ulica koji se razlikuju po širini kolnika i pješačkih staza:
A. Glavne ulice, B. Sekundarne (sabirne) ulice, C. Stambene ulice i D. Pristupne ulice.

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

A. Glavne ulice
U kategoriju A svrstane su ulice:

1. Državna cesta D1 (oznaka A)
   Zagreb-Karlovac-Knin-Split (Ulica braće Radić -Trg dr. Franje Tuđmana – odnosno Plitvička ulica)

D. Pristupne ulice
U kategoriju D spadaju ulice:

4. Ulica p-p
   Pristupna ulica p1(A6)-p2(F2)

PROMET U MIROVANJU

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

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

Na 1000 m^2 brutto izgrađene površine potrebno je osigurati prema vrsti sadržaja:
- za stanovanje 8-14 PGM ili 1stan/ 1 PGM
- za trgovine i ugostiteljstvo 20-40 PGM ili na 4-12 sjedećih mjesta/ 1 PM
- za prostore za rad 10-20 PGM ili zadovoljavanje normativa prema zaposlenima ili posjetiocima
- za hotele, pansione ili motele na 1-3 osobe/ 1 PGM
- za sportske dvorane i igrališta na 20 sjedala/ 1 PGM, te uz to na 500 sjedala 1 autobusno parkiralište
- za škole i dječje ustanove na 1 učionicu/ 1 PGM
- za vjerske građevine na 5-20 sjedala-posjetilaca/ 1 PGM
- za manje individualne građevine 1 stan/ 1 PGM u pravilu na čestici građevine.

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

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

AUTOBUSNI KOLODVOR

Postojeće autobusno stajalište ograničenog je kapaciteta, treba zamjeniti nova autobusna postaja za cca 4 autobusa i 8 parkirnih mjesta, u blizini sadašnje lokacije.

PJEŠAČKE POVRŠINE

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

Unutar A2 zone zaštite povjesno urbanističke cjeline, nalazi se Trg Zrinskih i Frankopana koji predstavlja pojedinačni spomenik kulture - povijesni trg.
Postojeću organizaciju i funkciju - tržnica, javno okupljalište - sakralni predprostor - sjevernom stranom kolni promet, treba zadržati. Funkciju tržnice na otvorenom potrebno je reducirati. Površinsku obradu treba zamjeniti novom. Funkciju parkirališta i poligona autoškole treba ukloniti, kao i pozornicu i spomen obilježje. Sjeverni rub trga treba markirati novom izgradnjom - približnom rekonstrukcijom izvornog stanja, a južni rub “zatvoriti” - povijesni izgled.

Prilog 1: Izvod iz UPU-a - Organizacija prostora i namjena površina
Prilog 2: Izvod iz UPU-a - Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - promet
Prilog 3: Izvod iz UPU-a - Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora
Prilog 4: Izvod iz UPU-a - Način gradnje i oblici korištenja

1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora

Slobodno, neizgrađeno zemljište koje se obrađuje kao poljoprivredno, površine je oko 1,8 ha. Zemljište je u privatnom vlasništvu većeg broja pojedinaca. Poljoprivredne parcele su nepravilnog oblika. Takav oblik nije pogodan za izgradnju pa je nužna preparcelacija. Da bi se osigurao pristup sa svake građevne čestice na javnu prometnu površinu moraju se formirati novi prometni koridori. Postojeće prometnice sada završavaju na rubovima postojeće izgradnje.

Promjena društvenog i ekonomskog sustava stvorila je kod vlasnika predodžbu o potpunoj slobodi i pravu raspolaganja građevinskim zemljištem. Parcijalni interesi pojedinih vlasnika zemljišta postaju primaran faktor utjecaja i dominiraju nad javnim interesima.
U ovom momentu grad i izrađivač plana imaju saznanja o nekoliko želja pojedinaca za izgradnju građevina. Samo partnerski odnos grada i vlasnika može rezultirati uspješnom realizacijom plana, pošto ne postoji zakonski jasan okvir za uređenje građevinskog zemljišta.

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

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.

Arheološka zona obuhvaća prostor sjevernog dijela plana.

2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Koncepcija rješenja ovog prostora proizašla je iz Urbanistčkog plana uređenja. Utvrđeno je da je ovo prostor centra grada u kojem je bila koncentracija centralnih funkcija. Povijesnu jezgru Slunja formiranu oko središnjeg trga predstavljaju pretežito stambene zgrade s pojedinačnim građevinama centralnih funkcija (crkva,..)

Područje "Centra I" obuhvaća prostor srednjovjekovnog naselja te dijelove prostora koji su se razvijali i nastajali krajem 18. i tijekom 19. stoljeća. To je najznačajniji prostor u prostoru grada ne samo u povijesnom, nego i položajnom smislu. Smješten je većim dijelom uz obalu rijeke Slunjčice pružajući kvalitetne vizure i uvjete stanovanja s jedne strane, te pogodnosti funkcija centra na dohvat ruke. Suvremeni zahvati u prostoru na žalost nisu uvažavali povjesno naslijeđe te su drastičnim zahvatima narušili njegovu cjelovitost.

U prometnom smislu plan je ponudio koncepciju povezivanja novih prometnica na D1 u nekoliko postojećih čvorova. Postojeći spojevi se neznatno pomiču u cilju što boljeg povezivanja s ostalom gradskom mrežom. Predložen je neznatno dislociran, novi spoj (postojeći se ukida) vatrogasne jedinice na D1, u osi 14. Domobranske pukovnije. Za autobusni kolodvor zadržajan je postojeći sustav ulaza – izlaza, neznatno pomaknut (u os Školske ulice). Cijeli prostor obuhvata plana, priključen je na glavnu gradsku ulicu D1 (Plitvička, Trg dr. Franje Tuđmana, Ulica braće Radić) u četiri točke. Gotovo paralelno s D1 planirana je nova pristupna prometnica kojom je osiguran priključak svih novih sadržaja. Na južnoj strani ona ide do vatrogasne jedinice, a na sjeveru do crkve. Na sjeveru završava kružnim okretištem, a na jugu izlazi okomitom poveznicom na D1 u osi 14. Domobranske pukovnije. U zoni autobusnog kolodvora dva su jednosmjerna priključka na D1 (ulaz – izlaz).

Bitan element za funkcioniranje ovog prostora predstavljaju pješačke prometne površine. Povijesni trg u svom najvećem dijelu (osim sjeverne i istočne strane) potpuno je namjenjen pješačkom prometu. Njegova južna strana na dva mjesta povezana je na nove pješačke prometne površine. Pješački promet je uređen na dva načina. Prvi način je da su u profilu kolne prometnice izdvojeni su pješački hodnici. Drugi način je da su paralelno s kolnim prometnicama položene pješačke ulice. Na taj kombinirani način kvalitetno se povezuje sjeverni prostor (trg), sa južnim prostorom (robna kuća, autobusni kolodvor, rekreativna zona). Da bi se pješački ovaj dio grada – centar što kvalitetnije povezao s ostalim dijelovima grada planirano je da se na sedam mjesta osiguraju spojevi na pločnik u glavnoj gradskoj ulici (D1). Sam trg predstavlja centralnu pješačku površinu. Sjeverni i istočni rub trga predviđen je za kolni promet – pristup postojećim građevinama i rijeci Slunjčici. Na zapadnom dijelu trga zadržala bi se funkcija tržnice uptpunjena novom čvrstom gradnjom na južnoj strani. Kolni pristup tržnici bio bi sa nove ulice s južne strane. Trg je u cijelosti predviđen da se uredi za svečane manifestacije. Tradicionalni tjedni sajmovi bi se odvijali na cijelom trgu.

Uz nove prometnice (sistemom «češlja») planirana su nova javna parkirališta (ukupno oko 120 mjesta). Uz obavezu rješavanje parkiranja za svaku građevinu unutar građevne čestice, nova javna parkirališta bi trebala zadovoljiti potrebe centra grada za smještajem

vozila u mirovanju. Prostor autobusnog kolodvora osigurao bi smještaj 4 perona i 2 stajališta za autobuse.

Nova gradnja locirana je uz nove ulice. Planirana je u nekoliko kompaktnih struktura. U ostalim dijelovima novom gradnjom – interpoliranjem upotpunjavaju se zatečene praznine. Nasljeđena povjesna gradnja se u potpunosti zadržava, odnosno zamjenjuje novom u slučajevima kad se ocjeni da rekonstrukcija nije prihvatljiva, u skladu s uvjetima iz konzervatorske podloge. Prema konzervatorskoj podlozi zapadni rub trga također bi se izgradio novim građevinama koje bi mu vratile izvornu formu. Prostor južno od crkve ostao bi dijelom neizgrađen kako bi se sačuvale vizure na istu. Visine novih građevina su pretežito Po+P+1.

Namjena novih građevina je od pojedinačnih stambenih, stambenoposlovnih, poslovnih, trgovačkih do javnih društvenih. Tađer se i u postojećim građevinama mogu smještati slični sadržaji ovisno o prostornim mogućnostima istih. Funkcija tradicionalne tržnice na otvorenom zadržala bi se na istoj lokaciji. Ista bi se upotpunila sa novim građevinama i adaptacijom postojeće (bivša zgrada zatvora). Sve nove građevine uz novu ulicu od robne kuće do crkve, namjenje su prvenstveno poslovnim i društvenim sadržajima, sa stambenim u najvišoj etaži. Stambena namjena je poželjna kako bi ovaj prostor «živio» i izvan radnog vremena. Učešće stanovanja u ukupnoj površini bilo bi manje od ostalih poslovnih i javnih površina. Zatečeno stanje pokazuje da je stanovanje veće.

Javne zelene površine koncipirane su samo kao zelenilo u potezu – drvoredi. Zaštitno zelenilo obavezno je prema rijeci Slunjčici. Zelenilo oko građevina treba uređivati u funkciji istih. Građevine javne namjene imati će i zelene površine javne namjene. Posebno će biti naglašeno uređenje okoliša građevina u privatnom vlasništvu namjenjenih stanovanju. Ukupna slika ovog prostora trebala bi se uklopiti u zelene vizure rijeke Slunjčice. Budući da teren «pada» prema rijeci, struktura izgradnje i neizgrađenih površina stepenasto se «nižu» po prirodnim slojnicama. Ograničenim visinama građevina ne zatvaraju se vizure niti na crkvu niti na kanjon Slunjčice. Sama obala Slunjčice kanjonskog je tipa i nije predviđena za izgradnju nego samo kao zaštitni zeleni pojas. Postojeće drveće na trgu (tržnici) je u lošem stanju. Planirano je njegovo zadržavanje i zamjena novim na način kako se utvrdi projektom uređenja trga u cijelosti.

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

- postojeća kvalitetna izgradnja u cjelosti se zadržava, osim znatno oštećenih i devastiranih građevina te pomoćnih građevina;
- postojeće dotrajale građevine mogu se zamijeniti novima, u Planom predviđenim gabaritima i prema smjernicama iz Konzervatorske podloge;
- u postojećim građevinama prostori krovišta mogu se urediti za korištenje;
- postojeća izgradnja dopunjava se odgovarajućim brojem parkirališnih mjesta u okviru redefiniranih građevnih čestica, tj. unutar prostora obuhvata Plana;
- prometna i komunalna mreža rekonstruiraju se i proširuju na zone nove izgradnje i zone postojeće izgradnje bez zadovoljavajućeg prometnog i komunalnog rješenja;

- nova izgradnja omogućuje se u središnjoj zoni obuhvata Plana, na potezu između postojeće izgradnje u Ulici braće Radić i kanjona rijeke Slunjčice, s ciljem upotpunjavanja sadržaja centralnih funkcija grada, te rasterećivanja prostora tržnice od sadržaja koji nadilaze mogućnosti prostora;
- nužno je novo prometno rješenje unutrašnjosti obuhvata Plana s ciljem međusobnog povezivanje svih prisutnih i novoplaniranih sadržaja;
- nužno je jače prometno povezivanje unutrašnjosti prostora obuhvata s glavnom gradskom prometnicom - državnom cestom D1, te zadržavanje postojećih priključaka na nju;
- potrebno je osigurati dovoljan broj parkirnih i garažnih mjesta za potrebe novoplaniranih poslovnih i centralnih sadržaja u sjevernoj zoni, a prema normativima UPU-a;
- unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti pješačke ulice i površine s ciljem boljeg međusobnog povezivanja svih sadržaja i afirmiranja pješačkih tokova;
- planiranjem izgradnje novih građevina i elemenata infrastrukturnih sustava nužno je akceptirati povijesnu strukturu i vrijednost zatečenog prostora i izgradnje, te konfiguraciju i prirodnu vrijednost terena;
- pri planiranju infrastrukturnih sustava nužan je ekološki pristup s ciljem očuvanja rijeke Slunjčice, vodotoka I. kategorije, koja prolazi istočnim rubom obuhvata Plana;
- sav neizgrađeni prostor potrebno je ozeleniti.

Intervencije u prostoru obuhvata Plana izvode se u sljedećim oblicima:

- održavanje i manji zahvati u okviru gabarita;
- redizajn (preoblikovanje) pročelja;
- interpolacija - nova gradnja;
- nadogradnja;
- nova izgradnja - obavezna;
- nova izgradnja - preporučena;
- nova izgradnja.

Na postojećim građevinama mogući su slijedeći zahvati:

- *održavanje i manji zahvati u okviru gabarita* na građevina na građevnim česticama br. 1, 4, 8 , 9,10, 11,16, 17, 18, 19, 20, 21, 27, 30, 32, 33, 36, 37;
- *nova izgradnja moguća* je i na mjestu postojećih građevina za koje je Konzervatorskom podlogom utvrđeno održavanje i manji zahvati u okviru gabariti, ukoliko izgube svojstvo kulturnog dobra, na građevnim česticama br. 30, 32 i 33;
- *redizajn (preoblikovanje) pročelja građevina* na građevinskim česticama br. 3, 6, 12, 14, 15;
- *preuređenje potkrovlja u stambeni prostor*, upotreba ležećih krovnih prozora, odnosno stojećih krovnih prozora čija širina je ograničena na 80 cm, a visina na 120 cm, na glavnim građevinama na građevnim česticama br. 3, 8, 15 i 16, te u slučaju nadogradnje građevina na građevnim česticama br. 13 i 14
- *izmjena i zamjena svih dotrajalih građevinskih elemenata* (isključuje se upotreba "kanadske" šindre i bilo kakvo strukturiranje završne obrade uličnih pročelja;

moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda.
- *nadogradnja* postojećih građevina moguća je na građevnim česticama br. 5, 7, 13, 14, 38, 39 i 41.

Nova izgradnja obuhvaća sljedeće zahvate:

- *interpolacija - nova gradnja* planirana je na mjestu postojećih građevina koje se uklanjaju na građevnim česticama br. 18, 28, 29, 31, 34. Nova gradnja bi trebala biti bez povijesnih reminiscencija.
- *nova izgradnja - obvezna* je na građevnim česticama br. 1, 2 i 27.
- *nova izgradnje - prepuručena* je na građevnim česticama br. 5, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 28 i 29.
- *nova izgradnja* planirana je na ostalim građevnim česticama bez posebnih uvjeta definiranih Konzervatorskom podlogom na građevnim česticama br. 22, 23, 24, 25, 35, 40, 43, 46, 47, 52, 53.
- *nova izgradnja* pomoćnih građevina uz postojeće, iznimno u slučajevima rušenja postojećih radi izgradnje planom predviđene pješačke ulice, na građevnim česticama 31, 32 i 33.

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

2.2. Detaljna namjena površina

Unutar obuhvata plana definirane su namjene površina u skladu s postavkama Urbanističkog plana uređenja Slunja i to: zona mješovite namjene - pretežito stambena (M1); zona mješovite namjene - pretežito poslovna (M2); zona stambene namjene - obiteljska izgradnja (S1); zona stambene namjene - višestambena izgradnja (S2); lokacija autobusnog kolodvora (AK); javna parkirališta (P); društvena namjena - vjerska (D1); društvena namjena - kulturna (D2); gospodarska namjena - poslovna (K1); gospodarska namjena - tržnica na otvorenom (K2); gospodarska namjena - vatrogasna stanica (K3); sportsko rekracijska namjena (R); površine infrastrukturnih sustava (IS); zaštitne zelene površine (Z).

Planirane površine unutar obuhvata plana obuhvaćaju postojeću i novu izgradnju.

Postojeća izgradnja jednoobiteljskih građevina planirana je da se zadrži kao izdvojena zona prema Slunjčici u jugoistočnom dijelu plana. Upotpunila bi se s nekoliko novih samostojećih građevina uz novoplaniranu ulicu. Ostale postojeće stambene građevine smještene uz trg zadržale bi se. Uz trg i glavnu gradsku ulicu ostale stambene građevine namjenile bi se i poslovnim sadržajima uz poželjno zadržavanje stanovanja u najvišoj etaži.

Postojeća višestambena izgradnja zadržava se. Svi javni, društveni, poslovni, uslužni sadržaji zadržavaju se. Postojeća robna kuća planirana je da se dogradi u istočnom dijelu (skladišta i manipulativni prostor). Moguće je dijelomično zatvaranje terase kafića prema autobusnom kolodvoru.

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

Postojeća mješovita izgradnja - pretežito stambena (M1) obuhvaća poteze duž sjeverne strane Trga Zrinskih i Frankopana, duž obje strane Frankopanske ulice te duž Ulice braće Radić. Mogući zahvati opisani su Konzervatorskom podlogom zaštite i očuvanja kulturnih dobara, a odnose se na:

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

Istom Podlogom utvrđeni su uvjeti izgradnje:

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

Dok su u sjevernom dijelu obuhvata Plana zadržane postojeće povijesne parcele u izvornom obliku, duž Ulice braće Radić one su djelomično preoblikovane u skladu s planiranim zahvatima. Zadržani su postojeći građevni pravci kao obvezni, uz upotpunjavanje "novim" - povijesnim građevnim pravcima prema smjernicama iz Konzervatorske podloge.

Nova izgradnja - interpolacija podrazumijeva dva moguća slučaja:

- rekonstrukciju povijesne građevine,
- izgradnju nove suvremeno oblikovane građevine.

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

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

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

Denivelacija terena uvjetuje pristupe na različitim visinskim nivoima s mogućnošću "razvedenog" visinskog oblikovanja volumena. Planom su predviđene dvije nove čestice za gradnju poslovno-stambenih građevina s garažama na nivou novoplanirane ulice ili u podrumskoj etaži. Oblikovanjem gabarita moguće izgradnje poštovane su vizure naglašene Konzervatorskom podlogom.

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

Postojeća stambena izgradnja - obiteljska (S1) uz tri čestice na Trgu i u Frankopanskoj ulici, većim dijelom obuhvaća jugoistočnu zonu obuhvata Plana, smještenu izvan granica obuhvata urbanističke cjeline. Dok za prve tri čestice, zadržane u povijesnom obliku, vrijede iste smjernice i uvjeti izgradnje iz Konzervatorske podloge kao za postojeću mješovitu izgradnju, preostala izgradnja čini recentnu strukturu preoblikovanu probijanjem nove stambene ulice. Određuju se nova organizacija prostora i novi građevni pravci, uz upotpunjavanje zatečenih praznina izgradnjom novih samostojećih građevina.

Postojeća stambena izgradnja - višestambena (S2) odnosi se na dvije višestambene građevine smještene uz južni rub Trga. Novom organizacijom prostora, oko svake građevine oblikovana je pripadajuća građevna čestica. Kako se nalaze unutar granica obuhvata urbanističke cjeline, Konzervatorskom podlogom utvrđene su smjernice za njihovo uređenje i održavanje.

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

Postojeća društvena namjena - vjerska (D1) obuhvaća crkvu Presvetog Trojstva. Smjernice za njeno uređenje i održavanje, te za uređenje i održavanje urbane opreme i partera njene čestice opisane su Konzervatorskom podlogom.

Nova društvena namjena - vjerska (D1) izgradit će se na novooblikovanoj građevnoj čestici uz novu planiranu cestu, namijenjenoj vjerskom centru i pratećim sadržajima crkve. Denivelacija terena omogućuje "razvedeno" visinsko oblikovanje volumena. Planiranom izgradnjom poštovale bi se karakteristične vizure.

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

Nova društvena namjena - kulturna (D2) planira se na novooblikovanoj građevnoj čestici u središnjem dijelu obuhvata Plana. Denivelacija terena omogućuje "razvedeno" visinsko oblikovanje volumena.

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

Postojeća gospodarska namjena - poslovna (K1) obuhvaća zgradu FINE i prostor trgovačkog centra.

Zgrada FINE svojim volumenom djelomično odvaja prostor postojeće tržnice od Ulice braće Radić. Uz njeno sjeverno pročelje predviđa se nova poslovna izgradnja na mjestu povijesne građevine.

Trgovački centar smješten je uz Ulicu braće Radić. Novom organizacijom prostora preoblikovana je njena građevna čestica te predviđen prostor za proširenje/prigradnju.

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

Postojeća gospodarska namjena - poslovna (K3) - Vatrogasna stanica nalazi se na južnom dijelu obuhvata Plana. Njena čestica i kolni pristup preoblikovani su novom organizacijom prostora, tj. probijanjem trase nove ulice za pristup središnjem dijelu obuhvata Plana. Također je predviđena površina za prigradnju.

Nova gospodarska namjena - poslovna (K1) predviđena je kao funkcionalni dio tržnice koji bio izgradnjom novih i adaptacijom postojećih građevina upotpunjavao postojeću tržnicu na otvorenom. Izgradnjom uglovnice do postojeće zgrade FINE i zapadnog krila nekadašnjeg zatvora te postavljanjem tri poslovna paviljona, popunile bi se zatečene praznine i vratila izvorna forma Trgu. Smjernice za oblikovanje novih građevina određene su u Konzervatorskoj podlozi.

Neizgrađeni dio građevne čestice predstavljaju pješačke površine, a kolni pristup građevnoj čestici na južnoj strani tržnice omogućen je novom ulicom uz njeno začelje.

Nova gospodarska namjena - tržnica na otvorenom (K2) nalazi se u sklopu središnje pješačke površine koja je, uz tradicionalnu tržnicu na otvorenom na zapadnoj, svojom istočnom polovicom namijenjena isključivo trgu. Direktno je vezana na Ulicu braće Radić, a novim pješačkim stazama na preostale površine unutar obuhvata Plana. Funkcija tržnice na otvorenom upotpunjava se već opisanom novom izgradnjom. Smjernice za oblikovanje tržnice dane su Konzervatorskom podlogom.

Sportsko-rekreacijska namjena (R) obuhvaća nogometno igralište na južnom rubu obuhvata Plana. Planom se predviđa izgradnja pratećih sadržaja igrališta: svlačionica, sanitarnog čvora, spremišta opreme i klupskog prostora.

Prometna - autobusni kolodvor (AK) planira se na prostoru postojećeg autobusnog stajališta uz novu organizaciju prostora i izgradnju zgrade kolodvora koja bi obuhvaćala blagajnu, informacije, čekaonicu, sanitarni čvor i ostale prateće sadržaje. Na prostoru autobusnog kolodvora bio bi omogućen smještaj 4 perona i 2 stajališta za autobuse.

Javna parkirališta (P), s oko 120 parkirnih mjesta, predviđena su duž planiranih novih ulica kako bi, uz parkiranje unutar građevne čestice za svaku građevinu, zadovoljila potrebe prometa u mirovanju unutar gradskog centra.

Nove zaštitne zelene površine (Z) oblikovane su unutar obuhvata Plana na slobodnom neizgrađenom prostoru duž kanjona rijeke Slunjčice s ciljem očuvanja krajolika i pripadajućih vizura.

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

Površine infrastrukturnih sustava (IS) namijenjene su izgradnji transformatorske i crpne stanice.

Drvoredi predstavljaju jedine planirane javne zelene površine. Postojeći drvored na tržnici povijesnog je karaktera i podliježe odredbama Konzervatorske podloge. Prema smjernicam iste podloge predviđen je drvored duž dijela Ulice braće Radić kao markacija povijesnog građevnog pravca. Novi drvoredi planiraju se djelomično duž novih ulica.

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

Postojeća i planirana izgradnja mogu se grupirati prema korištenju i namjeni površina u sljedeće grupe:

- stambena namjena (S)
- mješovita namjena (M)
- javna i društvena namjena (D)
- gospodarska namjena (K)
- sportsko-rekreacijska namjena (R)
- prometna namjena - autobusni kolodvor (AK)
- zgrade infrastrukturnih sustava (IS)

STAMBENA NAMJENA (S)

Stambena je namjena prisutna u dva načina izgradnje:
- jednoobiteljske građevine (S1) i
- višestambene građevine (S2).

Jednoobiteljske građevine tipološki su samostojeće ili dvojne, ponegdje skupne (ugrađene). Građevne čestice nepravilnih su oblika.

Najviša dozvoljena katnost su 3 etaže (Po+P+1 ili Po+P+Pk), a odnosi se na Konzervatorskom podlogom dopuštenu nadogradnju postojećih građevina i na planiranu novogradnju kojom se popunjavaju zatečene praznine u prostoru.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najmanje 0,09, a najviše 0,48; oboje za postojeću izgradnju ukoliko se zadržava. Za novoplanirane građevine k_{ig} iznosi od 0,2 do 0,3.

Gustoća izgrađenosti (Gig) je 0,32.

Koeficijent iskorištenosi (k_{is}) iznosi najmanje 0,39, a najviše 0,9.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 4.574 m^2.

Višestambene građevine su dvije postojeće građevine visine P+1+Pk i P+3 s ukupno14 stanova prosječne veličine 50,9 m^2. Moguće je spajanje dva stana u jedan.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) njihovih građevnih čestica iznosi 0,35; a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,10.

Brutto površina svih etaža je 1164 m^2.

MJEŠOVITA NAMJENA (M)

Mješovita je namjena prisutna u dva oblika:
- pretežito stambena (M1) i
- pretežito poslovna (M2).

Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) uglavnom se odnosi na jednoobiteljske građevine s raznim poslovnim i javnim sadržajima smještenim u prizemlju, te sa stanovanjem na katu i ponegdje u potkrovlju. Ukoliko je građevina prizemna, i poslovni i stambeni sadržaji su smješteni u prizemlju. Tipološki su to pretežito dvojne i skupne (ugrađene) građevine. Građevne čestice oblikovane su nizanjem duž prometnica i nepravilnih su oblika.

Najviša dozvoljena katnost su 3 etaže (Po+P+1 ili Po+P+Pk), a odnosi se na Konzervatorskom podlogom dopuštenu nadogradnju postojećih građevina i na planiranu novogradnju.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najmanje 0,14, a najviše 0,59; oboje za postojeću izgradnju ukoliko se zadržava. Za građevne čestice preoblikovane novom organizacijom prostora ($k_{ig)}$ prosječno iznosi od 0,25 do 0,40.

Gustoća izgrađenosti (Gig) je 0,44.

Koeficijent iskorištenosi (k_{is}) iznosi najmanje 0,34, a najviše 1,78 za postojeće, a od 0,80 do 1,20 za novoformirane građevne čestice.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 11.420 m^2.

Mješovita namjena - pretežito poslovna (M2) obuhvaća dvije novoplanirane građevne čestice u središnjem dijelu obuhvata Plana koje su pješačkim prometnicama direktno vezane na središnji prostor Trga Zrinskih i Frankopana. Njihova uloga je upotpunjavanje i koncentriranje centralnih funkcija grada pa bi u tom smislu udio površina poslovne namjene u njihovoj ukupnoj površini biti veći od stambenih površina.

Planirana katnost su 3-4 etaže (Po+P+1 do 2), ovisno o konfiguraciji terena.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najmanje 0,40; a najviše 0,52.

Gustoća izgrađenosti (Gig) je 0,46.

Koeficijent iskorištenosi (k_{is}) iznosi najviše 1,80 za izgradnju bliže postojećoj izgradnji i glavnoj gradskoj prometnici, a 1,20 za izgradnju bliže Slunjčici.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 4.416 m^2.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)

Javna i društvena namjena prisutna je u dva oblika:
- vjerska (D1) i
- kulturna (D2).

Javna i društvena namjena - vjerska (D1) ovim Planom obuhvaća Župnu crkvu Presvetog Trojstva i građevnu česticu označenu brojem 24 namijenjenu izgradnji župnog doma, nove vjeronaučne dvorane i ostalih pratećih sadržaja.

Planirana katnost izgradnje su 3 etaže (Po+P+1).
Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najmanje 0,17 (postojeća crkva Presvetog Trojstva), a najviše 0,30 za novogradnju.

Gustoća izgrađenosti (Gig) je 0,26.

Koeficijent iskorištenosi (k_{is}) iznosi najviše 0,75 za novoplaniranu izgradnju.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 2.195 m^2.

Javna i društvena namjena - kulturna (D2) obuhvaća građevnu česticu označenu brojem 25.

Planirana katnost izgradnje su 3 etaže (Po+P+1).

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najviše 0.30, gustoća izgrađenosti (Gig) 0,26, a koeficijent iskorištenosi (k_{is}) najviše 0,75.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 2.195 m^2.

GOSPODARSKA NAMJENA (K)

Gospodarska namjena prisutna odnosi se na sljedeće oblike:
- poslovna (K1),
- tržnica na otvorenom (K2) i
- vatrogasna stanica (K3).

Gospodarska namjena - poslovna (K1) obuhvaća potez duž južnog ruba Trga Zrinskih i Frankopana i trgovački centar.

Uloge nove poslovne izgradnje duž Trga su formiranje njegovih pročelja i ublažavanje negativnih učinaka recentne izgradnje te nadopunjavanje funkcija centra i tradicionalne tržnice na otvorenom.

Planirana katnost su 1-3 etaže (P, Po+P+1 do Pk), ovisno o lokaciji.

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi najmanje 0,19 za zadržno postojeće stanje, a najviše 0,77 za planirano.

Gustoća izgrađenosti (Gig) je 0,51.

Koeficijent iskorištenosi (k_{is}) iznosi najmanje 0,44; a najviše 2,32.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 3.901 m^2.

Gospodarska namjena - tržnica na otvorenom (K2) obuhvaća dio postojećeg središnjeg trga označen oznakom A1, površine oko 1.162 m^2.

Gospodarska namjena - vatrogasna stanica (K3) obuhvaća preoblikovanu građevnu česticu stanice s mogućnošću izgradnje pomoćnih građevina, najveće katnosti Po+P+1, pri čemu koeficijent izgrađenosti ne smije prelaziti iznos od 0,46; a gustoća izgrađenosti iznos od 0,92.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 805 m^2.

SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA (R)

Izgradnju sportsko-rekreacijske namjene čini planirana pomoćna građevina u sklopu postojećeg nogometnog igrališta sa svlačionicama, sanitarnim čvorom, klupskim prostorom i spremištem opreme. Prostor je prvenstveno namjenjen rekreaciji stanovnika bližeg okruženja. Unutar obuhvata nije planirano smještanje-parkiranje automobila. Za parkiranje koristiti će se javno parkiralište unutar obuhvata Plana.

Planirana katnost je jedna etaža (P).

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,04; kao i koeficijent iskorištenosi (k_{is}).

Ukupna brutto površina iznosi 200 m^2.

PROMETNA NAMJENA - AUTOBUSNI KOLODVOR (AK)

Autobusni kolodvor planiran je kao nova građevina s nadstrešnicom, blagajnom, čekaonicom, sanitarnim čvorom i ostalim pratećim sadržajima, te manjim parkiralištem za osobne automobile, unutar Planom utvrđene građevne čestice. To je prostor na mjestu postojećeg autobusnog stajališta, i njegova bližeg okruženja.

Planirana katnost građevine su 3 etaže (Po+P+1).

Koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi od 0,20 do 0,30, a koeficijent iskorištenosti (k_{is}) do 0,9.

Ukupna brutto površina svih etaža iznosi 356 m^2.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)

Novoplanirana zgrada infrastrukturnih sustava je transformatorska stanica. Površina predviđena za njen smještaj iznosi 25 m^2.

Druga površina infrastrukturnih sustava namijenjena je smještaju crpne stanice.

PROSTORNI POKAZATELJI ZA PLANIRANU NAMJENU

NAMJENA		BROJ GRAĐ. ČESTICA	UKUPNO PLANIRANA POVRŠINA PO NAMJENI (m^2)	% OBUHVAT DPU-a	UKUPNO ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVINAMA (m^2)	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA (m^2)	k_{ig}	k_{is}
STAMBENA (OBITELJSKA)	S1	13	7.093	11,72	2.237	4.574	0,32	0,64
STAMBENA (VIŠESTAMBENA)	S2	2	1.063	1,76	372	1.164	0,35	1,10
MJEŠOVITA (STAMBENA)	M1	25	12.559	20,74	5.562	11.420	0,44	0,91
MJEŠOVITA (POSLOVNA)	M2	2	2.995	4,95	1.370	4.416	0,46	1,47
JAVNA I DRUŠTVENA (D1-vjerska; D2-kulturna)	D	3	6.527	10,78	1.702	3.709	0,16	0,57
GOSPODARSKA (K1-poslovna; K2-tržnica na otvorenom; K3-vatrogasna stanica)	K	7	5.416	8,95	2.169	4.889	0,40	0,88
TRG		1	1.658	2,74	/	/	/	/
SPORTSKO-REKREACIJASKA	R	1	5.793	9,57	200	200	0,03	0,03
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE	Z	3	3.989	6,59	/	/	/	/
PROMETNA (AUTOBUSNI KOLODVOR)	AK	1	1.192	1,97	358	715	0,30	0,60
POVRŠINE INFRA. SUSTAVA	IS	1	60	0,10	10	10	0,17	0,17
ULIČNI KORIDORI		/	12.195	20,14	/	/	/	/
UKUPNO			**60.540**	**100**	**13.980**	**31.097**	**0,23**	**0,51**

k_{ig} - koeficijent izgrađenosti - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključujući i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio etaže)

k_{is} - koeficijent iskorištenosti - odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

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

Brutto planirana površina svih etaža (razvijena površina) građevina iznosi 30.994 m^2, što daje koeficijent iskorištenosti zemljišta za površine namijenjene za izgradnju 0,87, što je znatno više od postojeće izgrađene površine, netto 6.441,84 m^2.

Koeficijent iskorištenosti zemljišta za čitav obuhvat Plana iznosi 0.51.

NAMJENA POVRŠINA

	ha	%
1. Površine unutar kojih se može razviti tlocrt građevine	1.398	23.09
2. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica	2.756	46.52
3. Zaštitne zelene površine	0.399	6.59
4. Trg/tržnica	0.282	4.66
5. Prometne površine (ceste, parkirališta, pješačke površine, zelenilo)	1.219	20.14
	6.054	**100.00**

2.3. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža

2.3.1. Prometna infrastruktura

CESTOVNI PROMET

Planirani prometni sustav područja obuhvata Plana formiran je uz uvažavanje svih prostornih ograničenja uvjetovanih postojećom izgradnjom i morfologijom terena. Prometnice moraju omogućiti efikasno komuniciranje između stambenih, poslovnih i javnih sadržaja unutar područja obuhvata Plana, kao i njegovo skladno povezivanje s preostalim dijelovima grada.

Najvažniji prometni pravac za područje obuhvata Plana je glavna gradska ulica - Ulica braće Radić, te istočna strana Trga F.Tuđmana i Plitvička ulica u njenom produžetku. Opisani koridor danas je državna cesta D1 s velikim prometnim opterećenjem.

Prioritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izgradnja obilaznice Slunja, čime bi se danas prepolovljeni središnji dio grada oblikovao u kompaktnu cjelinu.

Kolni pristupi u unutrašnjost građevnskih čestica planiraju se zadržavanjem postojećih prilaza na građevinske čestice u Ulici braće Radić, istočnoj strani Trga F.Tuđmana, Plitvičkoj ulici i na Trgu Zrinskih i Frankopana, te osiguravanjem kolnih pristupa svim novim građevnim česticama.

GLAVNA GRADSKA ULICA

Ulica braće Radić - istočna strana Trga F.Tuđmana - Plitvička ulica

UPU-om je predviđeno da Ulica braće Radić, danas državna cesta D1, nakon izgradnje obilaznice postane glavna gradska ulica, što je u UPU-u prikazano kroz 6 poprečnih presjeka (profila): a1-a1, a2-a2, a3-a3, a4-a4, a5-a5, a6-a6. Širina kolnika uz granicu obuhvata Plana bio bi 7.5 m s obostranim pješačkim stazama širine 2.25 m (profil a4-a4) ili s obostranim pješačkim stazama širine 1.0-2.25 m i obostranim biciklističkim stazama širine 1.0 m (profil a5-a5).

SEKUNDARNE (SABIRNE) ULICE

Ulica koja prolazi sjevernom stranom Trga Zrinskih i Frankopana (SU1)

Planom se predviđa rekonstrukcija ove ulice. Planirana širina kolnika je 5.5 m s pješačkom stazom varirajuće širine 1.3-3.8 m. Kako ulica tangira sjevernu i istočnu stranu Trga, predviđena pješačka staza je jednostrana. Ulica povezuje sjevernu zonu obuhvata Plana s državnom cestom D1 - budućom glavnom gradskom ulicom.

(UPU-om predviđena širina kolnika opisane ulice je 4.0 m s jednostranom pješačkom stazom širine 1.0 m.)

Ulice koje prolaze sjevernom i južnom stranom autobusnog kolodvora (SU2 i SU3)

Uz ulogu povezivanja središnje zone obuhvata plana s državnom cestom D1, ove dvije ulice imaju funkciju ulaza/izlaza planiranog autobusnog kolodvora. Zadržan je postojeći sustav ulaza/izlaza trenutnog autobusnog stajališta s nezantnom korekcijom njihova položaja.
Širina kolnika obje ulice je 5.5 m. U sjevernoj ulici predviđeno je jednostrano poprečno parkiralište dubine 5.5 m sa 16 parkirnih mjesta nasuprot planiranom autobusnom kolodvoru, te obostrana pješačka staza širine 1.6 m. U drugoj ulici planirani su uzdužno parkiralište dubine 2.5 m s 8 parkirnih mjesta i pješačka staza širine 1.6 m, oboje jednostrano i nasuprot planiranom kolodvoru.

Ulica koja prolazi sjevernom stranom vatrogasne stanice (SU4)

Uloge ove ulice su spoj južne zone obuhvata Plana s državnom cestom D1 i novi spoj vatrogasaca kao zamjena za ukinuti postojeći spoj. Os ulice smještena je u produžetku osi Ulice 14. Domobranske pukovnije. Širina kolnika je 5.5 m s dvostarnom pješačkom stazom širine 1.0-1.6 m koja je na sjevernoj strani odvojena od kolnika zaštitnim zelenim pojasom širine 1.2 m.

Ulica koja spaja autobusni kolodvor i začelje Trga Zrinskih i Frankopana (SU5)

Ulicom se povezuju novoplanirani sadržaji u unutrašnjosti obuhvata Plana. Širina kolnika je 5.5 m, s dvostranim poprečnim parkiralištem dubine 5.5 m s ukupno 48 parkirnih mjesta. S obje strane ulice nalaze se pješačke staze širine 1.6 m.

Ulica završava kružnim okretištem i pristupnim odvojkom dvjema višestambenim zgradama i začelju tržnice, u sklopu kojih je predviđeno još 17 poprečno položenih parkirnih mjesta.

OSTALE (STAMBENE) ULICE

Frankopanska ulica - STU1

Planom se predviđa rekonstrukcija ove povijesne ulice. Širina ulica je varirajuća i iznosi 3.9-6.4 m. Kako je ulica omeđena građevnim česticama koje predstavljaju povijesnu strukturu pa nije moguće organizirati izdvojene pješačke staze, ulica je planirana kao kolno-pješačka.

Stambena ulica - STU2

Ova ulica povezuje novoplanirane sadržaje u središnjem dijelu obuhvata Plana s ostalom prometnom mrežom i oblikovana je kao produžetak ulice s oznakom SU2.
Kolnik je širine 5.5 m, a 21 parkirno mjesto raspoređeno je unutar jednog dvostranog i jednog jednostranog parkirališta. Oba parkirališta su poprečna, dubine 5.5 m. Početkom ulice prolazi obostrana pješačka staza širine 1.6 m, a dijelom ulice duž nove građevne čestice vjerske namjene staza je jednostrana. Ulica je slijepa i završava okretištem na svom sjevernom kraju.

Stambena ulica - STU3

Ulica se nalazi u produžetku ulice s oznakom SU3 i omogućuje pristup novoplaniranim vjerskim sadržajima i postojećoj stambenoj izgradnji. Širina kolnika je 5.5 m. Južnim rubom ulice položena je pješačka staza širine 1.6-2.2 m. Ulica je slijepa i završava okretištem, a njen produžetak čini kolno-pješačka ulica kao prilaz vodocrpilištu na obali Slunjčice.

Stambena ulica - STU4

Ova ulica omogućuje pristup postojećoj i novoplaniranoj stambenoj izgradnji u južnoj zoni obuhvata Plana. Kolnik je širok 5.5 m i obostrano obrubljen pješačkim stazama širine 1.0-1.6 m.

Stambena ulica - STU5

Ulica povezuje novoplaniranu zgradu sklopu nogometnog igrališta s ostalom prometnom mrežom. Kolnik čini jedna kolna traka širine 3.75 m, a istočnim rubom položena je pješačka staza širine 1.6 m.

OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET

Kao poseban vid prometa u gradu je opskrbni i izvanredni. Režimi u kojima se odvija ova vrsta prometa ne podliježu zakonitostima uobičajenog prometa već imaju svoj određeni režim.

Opskrba i odvoz smeća bit će regulirani posebnom gradskom odlukom unutar određenog vremenskog perioda.

Urgentni je promet van svih ograničenja.

Planom su predviđeni djelomično izmještanje i rekonstrukcija puta kojim je vatrogasna stanica priključena na glavnu gradsku prometnicu.

Sve planirane prometne površine unutar obuhvata Plana takve su konstrukcije da podnose sve vrste različitih prijevoznih sredstava (kamioni do 5 t nosivosti).

PROMET U MIROVANJU

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

Na građevnim česticama mora se osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta sukladno namjeni prostora i normativu (broj PGM na 1000 m^2 bruto izgrađene površine). Pri određivanju parkirališnih potreba za građevine ili grupe građevina s različitim sadržajima može se predvidjeti isto parkiralište za različite vrste i namjene građevina ako se koriste u različito vrijeme.

Problem parkiranja unutar obuhvat Plana nastojao se riješiti unutar građevnih čestica pojedinih građevina gdje je to dozvoljavala organizacija prostora.
Parkirališna ili garažna mjesta zadržanih građevnih čestica nalaze na njihovim neizgrađenim dijelovima ili unutar pomoćne izgradnje. Na novim građevnim česticama parkiranje ili garažiranje također su omogućeni na neizgrađenom dijelu čestice ili unutar pomoćnih građevina za koje je predviđena gradiva površina.

Za izgradnju novih građevina na građevnim česticama mješovite, vjerske i kulturne namjene, označenim brojevima 22, 23 i 25, uvjetovana je izgradnja parkirališno-garažnih prostora u najdonjoj etaži građevina. Unutar građevne čestice pod brojem 25 predviđeno je i parkiralište unutar koridora ulice s 11 poprečnih parkirališnih mjesta dubine 5.5 m.

Javna parkirališta unutar profila pojedinih ulica opisana su unutar opisa istih ulica.

Parkirališta moraju biti popločena šupljim betonskim elementima i zatravljena.

Planom je predviđeno ukupno oko 120 javnih parkirališnih mjesta.

PJEŠAČKI PROMET

Važan element funkcioniranja prostora obuhvata Plana čine pješačke prometne površine. Pješačkom prometu svojim najvećim dijelom (sjevernom i istočnom rubnom zonom položena je kolna prometnica) namijenjen je povijesni trg, Trg Zrinskih i Frankopana. Smjernice za rekonstrukciju i uređenje Trga navedene su u Konzervatorskoj podlozi.

Na Trg kao centralnu pješačku površinu, istovremeno u ulozi tradicionalne otvorene tržnice te prostora za sajmove i svečane manifestacije, nadovezuje se sustav pješačkih

prometnica koje isprepliću cijelu zonu obuhvata i na sedam je mjesta povezuju s glavnom gradskom ulicom (D1).

Pješački promet uređen je na dva načina: pješačke staze položene su unutar koridora postojećih i planiranih ulica gdje god je to bilo moguće, a paralelno s pojedinim kolnim prometnicam predviđene su i izdvojene pješačke ulice.

Okosnicu novog sustava pješačkih staza čine dva pješačka poteza koja spajaju južnu stranu Trga s autobusnim kolodvorom i vatrogasnom stanicom, te poprečno na njih položene staze (duž južne strane rubne kuće te između građevnih čestica označenih brojevima 29-30 i 32-33) koje zajedno sa stazama unutar koridora ulica izlaze na glavnu gradsku prometnicu.

Prosječna širina pješačkih staza unutar koridora ulica je 1.6 m, osim tamo gdje je zadržana postojeća, najčešće povijesna struktura i gdje njihove širine variraju u rasponu 1.0-3.8 m. Širine izdvojenih pješačkih ulica su 1.6-3.5 m, najvećim dijelom obrubljene su zaštitnim pojasima zelenila, a ovisno o konfiguraciji terena oblikuju se u stubišta najveće dužine 20 m te širine 3.00 m, odnosno 2.40 m u slučaju prostornih ograničenja.

BICIKLISTIČKI PROMET

Unutar zone Plana ne predviđaju se biciklističke staze, niti kao samostalne niti kao izdvojene.

Nakon izgradnje obilaznice grada i izmještanja državne ceste D1, UPU-om se planiraju biciklističke staze unutar koridora glavne gradske ulice (profili a5-a5 i a6-a6) koja tangira područje obuhvata Plana.

AUTOBUSNI KOLODVOR

Autobusni kolodvor planira se na prostoru postojećeg autobusnog stajališta uz novu organizaciju prostora i izgradnju zgrade kolodvora koja bi obuhvaćala nadstrešnicu, blagajnu, informacije, čekaonicu, sanitarni čvor i ostale prateće sadržaje. Na prostoru autobusnog kolodvora bio bi omogućen smještaj 4 perona i 2 stajališta za autobuse.

2.3.2. Komunalna infrastrukturna mreža

Prostor obuhvata Plana neujednačeno je infrastrukturno opremljen. Najbolje (vodovodna, TK i elektro mreža) su opremljene zone duž sjevernog ruba Trga Zrinskih i Frankopana i u Frankopanskoj ulici, te duž glavne gradske ulice, Ulice braće Radić, i Slušničke ulice koja se Planom ukida. Središnja i južna zona slabije su infrastrukturno opremljene (TK mreža, djelomično vodovodna i elekro mreža).

Ulicom braće Radić položena je mješovita kanalizacijska mreža koja ne zadovoljava zbog zastarjelosti i malog kapaciteta. Problem odvodnje otpadnih voda na građevnim česticama koje nisu priključene na postojeću kanalizacijsku mrežu trenutno se rješava upotrebom septičkih jama.

Novi objekti komunalne infrastrukture: vodovod, kanalizacija, elektroinstalacije i telefonska mreža, izvest će se unutar koridora novih i postojećih ulica u sklopu njihove rekonstrukcije. Prilikom izrade idejnih projekata navedenih mreža, trebat će se napraviti i odgovarajući kotni plan komunalnih instalacija i uređaja, kojim će se precizno utvrditi njihovi međusobni odnosi, te njihov odnos prema idejnom projektu prometne mreže.

2.3.2.1. Vodoopskrba

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

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

2.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Postojeća kanalizacijska mreža pokriva središnji dio naselja gdje je u funkciji mješoviti sustav odvodnje. Glavni kolektor ø500 mm položen je trasom državne ceste D1, te neposredno prije mosta na Slunjčici mijenja smjer prema zapadu i južnim rubom Rastoka dolazi do postojećeg ispusta u rijeku Korana, bez ikakvog pročišćavanja, na čijem mjestu je UPU-om predviđen uređaj za pročišćavanje.

Unutar obuhvata Plana UPU-om je predviđen razdjelni kanalizacijski sustav s odvojenom fekalnom mrežom i mrežom odvodnje oborinskih voda. Kako mreža odvodnje oborinskih voda podrazumijeva njihov ispust u vodotok nakon procesa bistrenja u odgovarajućim bazenima za bistrenje, te kako rijeka Slunjčica predstavlja vodotok I. kategorije, ovim Planom predviđeno je rješenje koje izbjegava bilo kakav ispust u vodotok Slunjčice. Ekološkim pristupom s ciljem zaštite Slunjčice i naselja Rastoke koje se nalazi nizvodno od zone obuhvata Plana te vodocrpilišta uz istočni rub obuhvata, odabran je mješoviti kanalizacijski sustav kojim bi sve otpadne vode bile dopremane do planiranog uređaja za pročišćavanje nizvodno od Rastoka.

Postojeća mješovita kanalizacijska mreža u Ulici braće Radić, Trgu dr. Franje Tuđmana i Plitvičkoj malog je kapaciteta i zastarjela, te je nužno izvršiti rekonstrukciju. Nova mješovita kanalizacijska mreža ø300 mm planirana je unutar koridora novih prometnica. Kako zbog pada terena unutar obuhvata Plana nije posvuda moguća gravitaciona odvodnja. Planirane su tri crpne stanice do kojih funkcionira gravitaciona odvodnja, a iz kojih se otpadne vode tlačnim kanalima ø100 mm dopremaju do glavnog kolektora. Jedna crpna stanica smještena je uz koridor Frankopanske ulice (ukopana) na rubu

obuhvata Plana, druga je smještena 25 m južno od crkve, a treća je izvan obuhvata Plana, na udaljenosti od oko 20 m od južne granice obuhvata.

Na novu mrežu priključile bi se postojeće građevine koje problem otpadnih voda trenutno rješavaju septičkim jamama, te novoplanirane građevine u središnjoj zoni obuhvata Plana. Nova mreža priključuje se na postojeću.

Novu kanalizacionu mrežu potrebno je izvesti kao vodonepropusnu.

2.3.2.3. Elektroopskrba

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

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

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

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

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

Svaka građevina ili cjelina građevina ima predviđen glavni kućni priključni ormarić. Mjesto razdvajanja niskonaponskih kabela bit će određeno projektom niskonaponskih kabela.

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

U sklopu NN mreže izvest će se i javna rasvjeta tamo gdje trenutno ne postoji. Sve radove treba izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

2.3.2.4. Pošta i telekomunikacije

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

Opisana telefonska centrala, koja pokriva područje obuhvaćeno ovim Planom, izgrađena je u najsuvremenijoj digitalnoj tehnici, što podržava sve zahtjeve iz područja telekomunikacijskih usluga, s mogućnošću povećanja kapaciteta u skladu s potrebama.

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

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

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

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

2.4.1. Uvjeti i načini gradnje

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

Na listu br. 1 - DETALJNA NAMJENA POVRŠINA, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine u zadanom prostoru. Određene su površine unutar kojih se može graditi građevina, tj. određen je gradivi dio čestice i neizgrađeni dio. Određene su površine za različite namjene čija je gradnja dozvoljena (stambena, mješovita, javna i društvena - vjerska, gogpodarska - poslovna, sportsko-rekreacijska, zaštitno zelenilo). Određen je način izgradnje građevina, vrsta građevina kao i visina tj. obavezni broj etaža. Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine.

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio Plana. Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikaz - INFRASTRUKTURNI SUSTAVI - PROMET i tekstualni dio Plana.

Na listu br.3 - UVJETI GRADNJE, KORIŠTENJA I ZAŠTITE određuju se:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine unutar gradivog dijela čestice,
- smještaj jedne ili više građevinskih čestica na građevinskoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- granice gradivog dijela čestice,
- način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu (za novoformirane građevne čestice ili postojeće na kojima su promijenjeni uvjeti u odnosu na postojeće stanje),
- posebni uvjeti zaštite kulturnih dobara,
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

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

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

Na području obuhvata Plana, na Trgu Zrinskih i Frankopana, u Frankopanskoj ulici te na većem dijelu Ulice braće Radić i Trga dr. F. Tuđmana zatečena je situacija s gusto izgrađenim građevinama i potpuno definiranim urbanističko-arhitektonskim cjelinama, uglavnom s obilježjima povijesne strukture uz pojedinačne recentne zahvate i djelomično prilagođene recentne strukture.

Očuvane povijesne građevine nisu u zadovoljavajućem stanju, s naglaskom na napuštenu građevinu na Trgu Zrinskih i Frankopana 4 i ruševnu zgradu nekadašnjeg zatvora. Devastacije na njima posljedica su neodržavanja, neprimjerenih adaptacja, dogradnji i sličnih intervaencija. Tokom ratnih zbivanja nestale su povijesne građevine na Trgu Zrinskih i Frankopana 1 i 2 koje su svojim položajem imale važnu ulogu u formiranju Trga. Konzervatorskom podlogom predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na spomenutim građevinama, što uključuje sanaciju i rekonstrukciju, prigradnju, preuređenje potkrovlja u stambeni prostor te izmjenu i zamjenu svih dotrajalih građevinskih elemenata. Unutar tog prepoznatljivog i dovršenog dijela naselja zahtijeva se gradnja novih građevina na mjestu uništenih i teško oštećenih građevina s ciljem rješavanja sadašnje prostorne nepravilnosti i uspostavljanja povijesnih prostornih odnosa. Gradnja tih građevina vršit će se na temelju postojećih predložaka i zatečene strukture te uz poštovanje smjernica određenih Konzervatorskom podlogom.

Recentne građevine djelomično su prilagođene ili neprilagođene prostoru u kojem se nalaze. Najveće zahvate u zatečenoj povijesnoj strukturi čine zgrade FINE i trgovačkog centra te dvije višestambene građevine na južnom rubu Trga, pri čemu je prigradnjom uza zgradu FINE nužno poništiti negativne učinke nastale njenom izgradnjom. Konzervatorskom podlogom predložene su i utvrđene smjernice za preoblikovanje postojećih recentnih građevina u svrhu njihova prilagođavanja prostoru.

Kako sjeverna zona obuhvata Plana obuhvaća prostor srednjovjekovnog Slunja s potpornim i obrambenim zidovima, Planom se predviđa oblikovanje istočnog pročelja poteza od Frankopanske ulice do crkve Presvetog Trojstva, tj. pročelja prema kanjonu rijeke Slunjčice, kao markacije nekadašnjeg zatvorenog oboda naselja.

Središnja zona obuhavata Plana neizgrađena je, a u južnoj zoni prisutna je rjeđa grupacija novije stambene izgradnje.

Neizgrađena zona bit će izgrađena građevinama mješovite i vjerske namjene i oblikovanja prilagođenog konfiguraciji terena. Cilj nove izgradnje je upotpunjavanje centralnih funkcija ovoga dijela grada, te povećanje koncentracije funkcija i izgradnje što čini obilježja gradskog centra. Oblikovanjem nove izgradnje također se nastoji naglasiti gradacija građevne strukture od guste uza ulicu braće Radić i oko Trga, preko sve rahlije izgradnje u središnjoj zoni, do zone zaštitnog zelenila i kanjona rijeke Slunjčice.

Grupacija novije stambene izgradnje u južnoj zoni obuhvata Plana planira se preoblikovati probijanjem nove ulice i popunjavanjem praznina novom izgradnjom.

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

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

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

ZONA A2

Sjeverni dio plana utvrđen je kao zona A (A2) zaštite. Južna granica A zone definirana je rekonstrukcijom položaja obrambenog zida naselja prema M. Stierovom nacrtu iz 1660. godine (drugi crtež). Stierov nacrt preklopljen je preko katastarske podloge uz pretpostavku, da položaj župne Crkve Presvetog Trojstva odgovara položaju franjevačkog samostana i crkve.

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

Postojeća organizacija zone A2, oko ljevkastog prostora s trgom i tržnicom, te funkcije tih prostora (javno okupljalište - sakralni predprostor - trgovanje na otvorenom), moraju ostati neizmjenjeni. Funkciju tržnice kao centralnog sajmišta potrebno je reducirati. Primjeren oblik trgovanja na otvorenom potrebno je zadržati i organizirati ostalim danima. Višestruke drvorede kestena potrebno je primjereno održavati, a po propadanju adekvatno zamijeniti. Površinska obrada prostora nije zadovoljavajuća. Uporaba trga i tržnice, kao poligona autoškole i parkirališta nije primjerena. Kiosci nisu primjereno postavljeni, te ih je potrebno premjestiti. Armirano-betonska pozornica umanjuje prostor i upotrebljivost trga te se mora ukloniti. Za povremenu sličnu namjenu moguće je koristiti prostor tržnice, neposredno iznad česme. Spomen obilježje Juri Francetiću ne posjeduje oblikovna obilježja dostatna za postav u urbani ambijent. Njegove dimenzije i položaj nisu

usklađene s prostorom Trga. Stoga se navedeni zahvat smatra neprilagođenim ambijentu, te je spomen obilježje Juri Francetiću potrebno ukloniti. Potrebno je utvrditi organizaciju prostora trga i tržnice, završne obrade površina, položaj i vrstu javne plastike te urbane opreme.

Graditeljsko naslijeđe, bilo da je zaštićeno ili potencijalno kulturno dobro, potrebno je primjereno održavati i konzervirati. Sanacija i rekonstrukcija oštećenih i uništenih sklopova, uz sva potrebna istraživanja, izvodi se prema izvorniku. U posebno ugroženom stanju nalazi se građevina na Trgu Zrinskih i Frankopana broj 4. Potrebne su hitne mjere sanacije i djelomične rekonstrukcije da bi se ta građevina sačuvala u izvornom obliku. Sanacija župne crkve, postradale u Domovinskom ratu, odvija se prema utvrđenom programu.

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

Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana (položaj i korpus gradnje) graditeljska (oblikovanje, materijali i detalji) obilježja zone. To se posebice odnosi na definiranje sjevernog i južnog ruba tržnice. Na temelju povijesnih izvora moguća je približna rekonstrukcija izvornog stanja sjevernog ruba. Poznati su položaji, gabariti i djelomičan izgled krajiških građevina koje su markirale prostor s lijeve i desne strane zapadnog ulaza tržnice. Ispred novogradnje na broju 1 nalaze se ostaci podrumskog zida starije građevine. Rekonstrukcija iste, rješila bi problem neprilagođenosti novogradnje. Montažne drvene građevine, Trg Zrinskih i Frankopana br. 2, nisu prilagođene ambijentu i treba ih ukloniti. Rekonstrukcija "stana upravnog časnika" (zgrada br. 4. - "Položaj javnih zgrada na tržnici u Slunju iz 1876."), na tom mjestu, uobličila bi sjeverni rub tržnice. Vraćanje povijesnog izgleda južnom rubu tržnice, manje je realna. Unapređenje stanja u prostoru moguće je graditeljskim, urbanističkim i drugim zahvatima u smislu "skrivanja" recentne izgradnje i "zatvaranja" južne fronte tržnice. Navedena situacija zahtijeva utvrđivanje stvarnih mogućnosti uređenja toga prostora, uz zadržavanje i afirmaciju povijesnih vrijednosti.

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

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

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

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

ZONA B2

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

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

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

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

ZONE C5 i C6

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

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

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

okvirima P+1 odnosno VP+1+M, a glavna pročelja orjentirana prema Slunjčici. Svu novu izgradnju treba oblikovati prema obrascima suvremene arhitekture, bez reminescencija na povijesnu arhitekturu.

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

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.

Domaćinstava 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 centra grada, znatno će se smanjiti intenzitet nepovoljnog utjecaja na okoliš. Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskog prometa koji je intenzivan u ovom dijelu grada, potrebno je sljedeće:

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

Gradska kanalizaciona mreža u takvom je stanju da predstavlja stalnu opasnost za vrijedan prirodni okoliš i zdravlje ljudi. Započetu izgradnju novog glavnog kolektora i uređaja za pročišćavanje treba dovršiti kao jedan od najvažnijih prioriteta. Rješenje problema odvodnje otpadnih voda je preduvjet za 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 i tehnološkog otpada riješeno je na nivou cijelog grada.
Ugroženost bukom izražena je zbog prolaza državne ceste D1 rubnim dijelom obuhvata Plana. Kao i za zaštitu zraka tako je i za zaštitu od buke Planom predviđeno izmještanje državne ceste D1 izvan centra grada.