

II. Odredbe za provođenje

1. Uvjeti određivanja i razgraničenja površina javnih i drugih namjena

Članak 1.

Prostor u obuhvatu Urbanističkog plana uređenja grada Slunja načelno se dijeli na površine za gradnju i na neizgrađene površine.

Površine za gradnju određene su kao površine namjenjene za stanovanje, za poslovne namjene, za javnu i društvenu namjenu, površine za gospodarsku, za sportsku namjenu i površine za groblja i infrastrukturne sustave.

Neizgrađene su površine određene kao javne neizgrađene površine, javne zelene površine, zaštitne zelene površine, ostale zelene površine i vodne površine.

Prirodni predjeli (ostale zelene površine) su područja u kojima je pored ograničenog i kontroliranog gospodarskog iskorištavanja prirodnih resursa, moguće odvijanje spontanosti rekreacije i turizma, te objekti infrastrukture. Te površine se čuvaju za razvojne potrebe za postplansko razdoblje.

Razgraničenja površina javnih i drugih namjena označena su bojom i planskim znakom na karti "Korištenje i namjena površina" u mjerilu 1:5000.

Članak 2.

Urbanističkim planom uređenja grada Slunja (u daljnjem tekstu UPU Slunj) određuju se slijedeće osnovne namjene površina:

- | | | |
|----|--|----|
| 1) | stambena namjena (žuta) | |
| | - obiteljska izgradnja | S1 |
| | - višestambena izgradnja | S2 |
| 2) | mješovita namjena | |
| | - pretežito stambena | M1 |
| | - pretežito poslovna (narančasta) | M2 |
| 3) | javna i društvena namjena (narančasta) | D |
| | - upravna | D1 |
| | - socijalna | D2 |
| | - zdravstvena | D3 |
| | - predškolska | D8 |
| | - školska | D5 |
| | - kultura | D6 |
| | - vjerska | D7 |
| 4) | gospodarska namjena (crvena) | |
| | - proizvodna, pretežito industrijska | I1 |
| | - proizvodna, pretežito zanatska, servisna | I2 |
| | - poslovna, pretežno uslužna | K1 |
| | - poslovna, pretežito trgovačka | K2 |
| | - poslovna, komunalno servisna | K3 |
| | - ugostiteljsko turistička | T |

| | | |
|-----|--------------------------------------|----|
| | - hotel | T1 |
| | - restoran | T4 |
| 5) | sportsko rekreacijska (zelena) | |
| | - sport | R1 |
| | - rekreacija | R2 |
| | - kupalište | R3 |
| 6) | javne zelene površine (zelena) | |
| | - javni park | Z1 |
| 7) | zaštitne zelene površine (zelena) | Z |
| 8) | šuma posebne namjene (zelena) | Š3 |
| 9) | ostale zelene površine (zelena) | PŠ |
| 10) | groblje (znak) | |
| 11) | vodne površine (plava) | |
| | - vodotoci | |
| 12) | infrastrukturni sustavi | IS |
| | - državna cesta (crna) | |
| | - mjesne ceste i ulice (crna) | |
| | - "točkasta" infrastruktura (bijela) | |

Članak 3.

Utvrđivanje točne granice razgraničenja zona po namjeni određuje:

- namjena je definirana kao pretežita za zonu u cjelini;
- u pretežitom broju slučajeva zone su razgraničene postojećim ili novoplaniranim mjesnim prometnicama ili granicom parcele zemljišta;
- UPU-om je određena mogućnost daljnjeg razgraničenja unutar navedenih namjena te je određeno što se unutar njih može graditi i pod kojim uvjetima;
- granicom namjene do javno prometne površine smatra se regulaciona linija utvrđena profilom prometne površine određene kategorije.

2. Uvjeti smještaja građevina gospodarskih djelatnosti

Članak 4.

Pod gospodarskim djelatnostima podrazumjevaju se:

- proizvodne građevine (pretežito industrijske - I1, pretežito zanatska, servisna - I2)
- poslovne građevine (pretežno uslužne - K1, pretežito trgovačke - K2, komunalno-servisne - K3),
- ugostiteljsko turističke (hotel - T1, restoran - T4)

Veće građevine namjenjene gospodarskim djelatnostima mogu se smještati, izdvojene u posebnim zonama. Razne manje, do veličine građevne čestice od 0,6 ha, pojedinačne, ugostiteljsko turističke, servisne i zanatske građevine ili prostori, mogu se smještati u sklopu stambene ili mješovite zone, ali da svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i okoliš u naselju.

Članak 5.

Turizam, pored upravne i industrijske funkcije je osnovna djelatnost naselja. Osnovni nosioci turističke ponude su ambijent i fenomen prostora Slunja. Zaštita i održavanje okoliša je u interesu turizma. Povijesno kulturna i prirodna baština - povijesna jezgra s pojedinačnim sklopovima i objektima, osim u manjoj mjeri Rastoke, nije dovoljno

korištena u turističke svrhe. Kroz valorizaciju nasljeđa treba stvoriti nove vrijednosti u funkciji gospodarskog napretka. Uvjeti smještaja građevina ili uređenja sadržaja unutar postojećih građevina turističke ponude, unutar povijesno kulturne i prirodne baštine detaljno su definirani Konzervatorskom podlogom i studijom.

Članak 6.

Smještaj građevina u zonama gospodarske proizvodne namjene izvodi se u pravilu na temelju idejnih (arhitektonsko-urbanističkih) rješenja za izdavanje lokacijske dozvole ili na osnovu Detaljnog plana uređenja.

Visine takvih građevina mogu biti najviše Po+P+2, odnosno 10,0 metara do vijenca građevine. Iznimno visina može biti i viša tek ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje. Parkirališni prostor treba osigurati na građevnoj čestici. Izgrađenost može biti maksimalno 60% površine građevinske čestice. Najmanje 20% površine mora biti uređeni prirodni teren, nepodrumljen i bez parkiranja, uređen kao cjelovito zelenilo. Prema stambenim građevinama na susjednim građevnim česticama potrebno je urediti "tampon" zonu zelenila.

Minimalni razmaci do susjednih građevina su 6 m, odnosno do susjedne granice građevne čestice min. 4 m, osim u slučaju kada je građevina ugrađena ili je susjedna građevina udaljena od granice građevne čestice min. 6 m.

Članak 7.

U industrijsku zonu smještene su radno intenzivne djelatnosti.

U pretežito zanatskoj, servisnoj zoni moguće je smjestiti različite manje proizvodne - zanatske - servisne (malo gospodarstvo) sadržaje. U sklopu zone moguća je izgradnja: obrtničkih pogona svih vrsta, skladišta, poslovno-upravnih i uredskih zgrada, postaja za opskrbu gorivom, kamionskog terminala, objekata za sportske namjene, stanova za nadzorno osoblje i vlasnike, objekata za trgovačke, uslužne, ugostiteljske, zabavne, kulturne, javne, socijalne i zdravstvene sadržaje. Moguće je smjestiti stočno sajmište u istočnoj radnoj zoni.

Najmanje 20% ukupne površine čestice mora biti ozelenjeno. Poseban zaštitni zeleni pojas treba oformiti prema stambenim zonama s kojima radne zone graniče.

Članak 8.

Smještaj građevina u zonama ugostiteljsko turističke namjene definira se u pravilu na temelju idejnih (arhitektonsko-urbanističkih) rješenja za izdavanje lokacijske dozvole ili na osnovu Detaljnog plana uređenja.

Visina takvih građevina može biti, kao u zonama mješovite namjene, ista kao građevina bližeg okruženja ako se radi o interpolacijama. Iznimno može biti i viša (za jednu etažu) od susjednih ili ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao moguća neka druga. Svi ostali parametri izgradnje su kao u članku 6.

Članak 9.

Manje poslovne građevine uslužnih, poslovnih i ugostiteljsko turističkih (pansion, prenočište i sl.) djelatnosti koje ne ugrožavaju čovjekovu okolinu, a ne veće od 400 m² brutto razvijene površine, mogu se smještati kao slobodnostojeće građevine u stambenim zonama. Svi ostali uvjeti su kao u Članku 8., odnosno člancima koji definiraju uvjete za stambenu izgradnju.

U Rastokama moguće je smjestiti iste građevine samo unutar postojećih građevina ili na temeljima srušenih, izuzev objekata za recepciju i informacije na ulazima.

3. Uvjeti smještaja građevina društvenih djelatnosti

Članak 10.

Sustav i mreža društvenih djelatnosti vezani su na hijerarhijski položaj grada Slunja, te se određuju za svaku djelatnost na osnovi posebnih zakona i standarda.

Pod društvenim djelatnostima podrazumjevaju se građevine za: odgoj i obrazovanje, zdravstvo i socijalnu skrb, kulturu i društvene organizacije, vjerske, upravne i sl.

Građevine društvenih djelatnosti mogu se smjestiti u okviru zona javne i društvene namjene, zona mješovite namjene te kao proširenje ili zamjena postojeće građevine u postojećoj zoni.

U svim građevinama javne i društvene djelatnosti mogu se smještati i prostori za sadržaje što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim prostorima.

Članak 11.

Smještaj građevina u zonama javne i društvene namjene, te građevina javne i društvene namjene u zonama mješovite namjene, definira se na temelju idejnih (arhitektonsko-urbanističkih) rješenja za izdavanje lokacijske dozvole ili na osnovu Detaljnog plana uređenja.

Visine takvih građevina mogu biti najviše Po+P+1+Pk, odnosno 10,0 metara do vijenca građevine. Iznimno visina može biti i viša tek ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje.

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

Ako se smješta nova građevina ispred dječjeg vrtića ili škole, udaljenost prema jugu od ovih građevina ne može biti manja od tri visine navedene građevine.

4. Uvjeti i način gradnje stambenih građevina

Članak 12.

Stambenim građevinama smatraju se obiteljske (jednoobiteljske i višeobiteljske) građevine i višestambene zgrade.

Stambene građevine se mogu graditi u stambenim i mješovitim zonama. Stambene građevine u mješovitim zonama trebale bi u pravilu u prizemlju imati samo poslovne i javne sadržaje.

Stambene građevine mogu se graditi kao: samostojeće (SS), dvojne (D) i skupne (S). Mogu se graditi ovisno o lokalnim uvjetima i stupnju dovršenosti pojedinog dijela naselja.

Višestambene građevine mogu se graditi u zonama višestambene izgradnje (više gustoće). Moguća je izgradnja u zonama obiteljske izgradnje (niže gustoće) manjih višestambenih građevina do šest stanova. Uvjeti gradnje (visina, izgrađenost i dr.) su kao u Članku 11.

Izgradnja skupnih stambenih građevina (S) moguća je u zonama višestambene izgradnje.

Članak 13.

Na jednoj građevnoj čestici, u zoni stambene namjene mogu se graditi stambene, poslovne, stambeno - poslovne, te uz njih pomoćne građevine koje čine funkcionalnu cjelinu.

Za obavljanje djelatnosti iz prethodnog stavka mogu se koristiti i prostori ili građevine koji ranije nisu bili namjenjeni za tu djelatnost u cijelom ili u dijelu stambenog i pomoćnog prostora.

Stambene, poslovne i stambeno - poslovne građevine smještaju se prema ulici, a pomoćne i dvorišne poslovne građevine po dubini čestice, iza tih građevina.

Iznimno se može dozvoliti i drugačiji smještaj građevina na građevnoj čestici, ukoliko konfiguracija terena i oblik čestice, te tradicijska organizacija građevne čestice ne dozvoljavaju način izgradnje određen u prethodnom stavku ovog članka.

U Rastokama moguće je smjestiti stambeni prostor samo unutar postojećih građevina ili na temeljima srušenih, osim ako Konzervatorskom studijom ili Detaljnim planom uređenja nije definirano na drugi način.

Članak 14.

Zone stambene namjene mogu iznimno sadržavati i sekundarno stanovanje. Za njihovu izgradnju vrijede isti uvjeti kao i za stambene građevine.

Članak 15.

Poslovnim građevinama smatraju se građevine za zanatske, uslužne, trgovačke, ugostiteljske i slične djelatnosti:

a) tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije

- različite kancelarije, uredi, biro, predstavništva poduzeća i druge slične djelatnosti
- trgovački i ugostiteljski sadržaji

- zanatstvo i usluge (krojač, obućar, frizer, postolar, fotograf, servis kućanskih aparata, fotokopiraonica i sl.)

b) bučne i potencijalno opasne djelatnosti

- automehaničarske radionice, lakirnice, bravarije, stolarije
- ugostiteljski objekti s glazbom i sl.
- razni manji bučni proizvodni pogoni

Tihe i čiste djelatnosti mogu se obavljati i u sklopu stambene građevine ako za to postoje tehnički uvjeti.

U stambenoj zoni poslovni prostori s bučnim i potencijalno opasnim djelatnostima mogu se graditi samo iznimno, ukoliko tehnološko rješenje, veličina čestice, njen položaj u naselju i predviđene mjere zaštite okoliša i života stanovnika to omogućavaju.

Zona za izgradnju poslovnih građevina unutar stambene namjene ne može biti veća od 0,6 ha.

U Rastokama, poslovni sadržaji prvenstveno trebaju imati tradicijska obilježja ponude (stari obrti, mlinarstvo i sl.).

Članak 16.

Pomoćnim građevinama se smatraju: garaže, drvarnice i spremišta. Iznimno se dozvoljava gradnja istih u obliku nadstrešnice.

Članak 17.

Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog plana.

Kod izdavanja lokacijske dozvole građevna čestica može se iznimno formirati tako da se zemljišnoj čestici, koja površinom većom od polovice ulazi u zonu izgradnje (rubno smještene u zoni izgradnje), može priključiti njen preostali dio ili dio potreban za formiranje građevne čestice, s tim da se može graditi samo unutar zone gradnje.

Članak 18.

U slučaju kada se utvrđuju prostorni elementi za novu izgradnju ili rekonstrukciju poslovnih građevina bez izrađenog i donesenog Detaljnog plana uređenja, ili na području na kojem nije definirana prometna mreža i ostala komunalna infrastruktura, u sklopu idejnog rješenja za izdavanje lokacijske dozvole potrebno je izraditi idejno (urbanističko-arhitektonsko) rješenje s određenim pristupnim putevima i utvrđenim odnosom prema susjednim građevnim česticama.

Idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole biti će naročito obrađeno:

- veličina građevne čestice, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice;
- položaj građevne čestice u naselju;
- tehnološko rješenje i kapaciteti;
- način smještavanja pojedinih sadržaja na građevnoj čestici;

- prometno rješenje;
- mogućnosti komunalnog opremanja građevne čestice;
- način pročišćavanja otpadnih voda;
- potencijalni utjecaj na okoliš;
- mjere za zaštitu okoliša.

4.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

Članak 19.

Određuju se minimalne veličine građevnih čestica za stambenu izgradnju, te postotak maksimalne izgrađenosti (površina gradivog dijela za osnovne i ostale građevine je vertikalna projekcija svih zatvorenih dijelova građevine na građevnu česticu) u odnosu na površinu čestice, a prema načinu izgradnje:

| način izgradnje | najmanja širina čestice | najmanja dubina čestice | najmanja površina čestice | btto.izgrađ. max |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|
| a) samostojeći način izgradnje | | | | |
| - prizemne | 14 m | 20 m | 300 m ² | 30% |
| - jednokatne | 16 m | 30 m | 480 m ² | 30% |
| b) dvojni način gradnje | | | | |
| - prizemne | 10 m | 20 m | 200 m ² | 40% |
| - jednokatne | 14 m | 30 m | 420 m ² | 40% |
| c) skupni način gradnje | | | | |
| - prizemne | 8 m | 25 m | 200 m ² | 50% |
| - jednokatne | 6 m | 20 m | 120 m ² | 50% |

Najveći BRP (brutto razvijena površina = zbroj svih etaža građevine) na čestici je 400 m², a kis (koeficijent iskorištenosti = odnos BRP i površine građevne čestice) do 1,2.

Članak 20.

Iznimno od prethodnog članka kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane, ukoliko se pri tome poštuje postojeća matrica naselja (parcelacija), ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na brutto izgrađenost, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

Zbog zatečene tipologije gradnje, u nekim dijelovima grada (centar) dozvoljena je iznimno i minimalna građevna čestica od 120 m² za izgradnju u nizu na kat.

Detaljnim planom uređenja mogu se propisati i drugačiji uvjeti i načini gradnje u pogledu interpolacija i rekonstrukcija.

U zonama zaštite povijesne jezgre mogu se utvrditi i drugačiji uvjeti i način gradnje ako je to utvrđeno Konzervatorskom podlogom.

Članak 21.

Iznimno od članka 19., najmanja površina građevnih čestica, za postojeće građevne čestice i za područje pod zaštitom, iznosi:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) za samostojeći način izgradnje | 250 m ² |
| b) za dvojni način izgradnje | 200 m ² |
| c) za skupni način izgradnje | 100 m ² |

Članak 22.

U kontaktnim dijelovima zona izgradnje i neizgrađenih dijelova, moguća je gradnja isključivo samostojećih građevina najmanje površine čestice 1000 m², najveća BRP 600 m², najveća izgrađenost čestice 25%.

Članak 23.

U sklopu zona stambene izgradnje moguće je uređenje manjih parkovnih i zaštitnih zelenih površina u svrhu uređenja i zaštite okoliša, te pristupnih kolnih, biciklističkih i pješačkih površina.

4.2. SMJEŠTAJ GRAĐEVINE NA ČESTICI

Udaljenost građevina od ruba čestice

Članak 24.

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

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

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

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

Članak 25.

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

Članak 26.

Udaljenost ostalih dijelova građevine koji se smatraju dijelom građevine (balkoni, terase i otvorena stubišta) od granica parcele ne može biti manja od 3,0 m. Zid između dvije

građevine mora se izvesti kao protupožarni minimalne vatrootpornosti dva sata. Ukoliko se izvodi goriva konstrukcija krova, zid mora presjecati čitavo krovništvo.

Članak 27.

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

Članak 28.

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

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

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

Međusobna udaljenost građevina i udaljenost od regulacijske linije

Članak 29.

Najmanja udaljenost regulacijske linije od ruba kolnika mora biti tolika da omogućava izgradnju pješačke staze minimalne širine 1,00 m uz ulice ili ceste, preporučljivo 1,50 m.

Najmanja udaljenost građevine od regulacijske linije određuje se:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| - za stambene građevine | 5 m |
| - za garaže | 10 m |
| - za pomoćne građevine na čestici | 5 - 10 m |

Iznimka od stavka 1. ovoga članka, to se ne odnosi na postojeće izgrađene građevne čestice i interpolacije.

Članak 30.

Ako građevna čestica graniči s vodnom površinom, udaljenost regulacijske linije čestice od granice vodnog dobra ne može biti manja od 20 m.

Građevna čestica ne može se osnivati na način koji bi onemogućavao uređenje korita i oblikovanje inundacije potrebne za najveći protok vode ili pristup vodotoku.

Članak 31.

Pomoćne građevine bez izvora zagađenja mogu se izgraditi jednim svojim dijelom na granici sa susjednom građevnom česticom, uz uvjet:

- da se prema susjednoj građevnoj čestici izgradi vatrootporni zid,
- da se u zidu prema susjedu ne grade otvori,
- da se odvod krovne vode i snijega s pomoćne građevine riješi na pripadajuću građevnu česticu.

Članak 32.

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

4.3. VISINA I OBLIKOVANJE GRAĐEVINA

Članak 33.

Za izgradnju na području UPU-a grada Slunja, najveća visina stambenih ili poslovnih objekata jest prizemlje, jedan kat, potkrovlje i podrum ako je teren u padu. Za pomoćne objekte uz stambeni objekt ne veća od prizemlja i potkrovlja ili prizemlja, potkrovlja i podruma, ukoliko je teren u padu od puta prema građevinskoj čestici.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, omogućava se i gradnja objekata viših od propisanih, ali samo kada se to Detaljnim planom uređenja utvrdi da je moguće i to isključujući prostor zaštićenih povijesnih dijelova naselja, te kontaktna područja spomenika kulturne i prirodne baštine.

U zonama višestambene izgradnje moguća je izgradnja visine $P_0+P+2+P_k$. Veća visina moguća je samo ako se detaljnim planom uređenja utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje.

U zonam predviđenim za mješovite, poslovno stambene namjene predviđena je izgradnja svih sadržaja potrebnih naselju kao gradskom, regionalnom središtu s izraženom upravnom, industrijskom i turističkom funkcijom. 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.

Članak 34.

Visina poslovne ili pomoćne građevine ne smije biti viša od visine stambene građevine s kojom se nalazi na istoj građevnoj čestici i čini funkcionalnu cjelinu.

Članak 35.

Potkrovljem se smatra dio građevine ispod krovne konstrukcije (uređeni tavanski prostor), a iznad vijenca posljednje etaže građevine.

Najveći gabarit potkrovlja građevine određen je najvećom visinom nadozida od 150 cm, mjerenom od kote gotovog poda.

Prozori potkrovlja mogu biti izvedeni u kosini krova ili na zabatnom zidu ili kao vertikalni otvori u kosini krova sa svojom krovnom konstrukcijom.

Potkrovlje ili mansarde uređene za stanovanje i poslovnu namjenu kojima je visina nadozida veća od 150 cm, smatraju se etažom.

Članak 36.

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

Izvedena ravna krovišta koja zbog loše izvedbe ne odgovaraju svrsi, mogu se preurediti u kosa. Rekonstrukcija će se izvršiti u skladu s lokacijskom dozvolom i regulacijskim uvjetima (visina nadozida, nagib krova, sljeme) propisanim u prethodnom članku.

Rekonstrukcijom dobiveni tavanski prostori iz prethodnog stavka ovog članka mogu se privoditi stambenoj ili poslovnoj namjeni.

Članak 37.

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

Članak 38.

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovišta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama, krajolikom i tradicionalnim načinom izgradnje u starim dijelovima naselja s vrijednom autohtonom arhitekturom.

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

Građevine koje se izgrađuju na dvojni (poluotvoreni) način ili skupni (u nizu) moraju s građevinom na koji su prislonjeni činiti skladnu arhitektonsku cjelinu.

4.4. OGRADE I PARTERNO UREĐENJE

Članak 39.

Ograda se može podizati prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama najveće visine 1,20 m.

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

Iznimno, ograde mogu biti više od 1,20 m, kada je to nužno radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja.

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

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

Na području Rastoka ograde rješavati (materijal, boja, visina, detalji) prema tradicijskim primjerima (drvene letvice ili daske).

Članak 40.

Zabranjuje se postavljanje žičanih, zidanih, kamenih, živih i drugih ograda i potpornih zidova kojima bi se spriječavao slobodan prolaz uz vodotoke, te koji bi smanjili propusnu moć vodotoka ili na drugi način ugrozili vodotok i područje uz vodotok ili javno vodno dobro.

Zabranjuje se ograđivanje otočića u Rastokama na kojima nema izgradnje.

Članak 41.

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

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

Unutar područja Rastoka ne dozvoljava se izvedba novih potpornih zidova, već je potrebno sanirati postojeće prema izvornom stanju.

Članak 42.

Prilazne stubbe, terase u razini terena ili do najviše 60 cm iznad razine terena, potporni zidovi i sl. mogu se graditi i izvan površine za razvoj tlocrta građevine, ali na način da se na jednoj strani građevinske čestice osigura nesmetan prilaz na stražnji dio građevinske čestice minimalne širine 3,0 m.

Unutar područja Rastoka prilazne stubbe i popločenja dozvoljava se izvoditi u minimalnom obliku samo za pristupe građevini ili vodi, u vidu kamenih ploča ili kocki.

4.5. PRIKLJUČAK NA PROMETNU INFRASTRUKTURU

Članak 43.

Građevna čestica mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu širine min 3 m.

U slučaju prilaza na javnu cestu u postupku izdavanja lokacijske dozvole potrebno je ishoditi posebne uvjete priključenja od strane organizacije koja tim cestama upravlja.

U slučaju kada se građevna čestica nalazi uz spoj ulica različitog značaja, prilaz s te čestice na javnu prometnu površinu obavezno se ostvaruje preko ulice nižeg značaja.

Služnost za prilaz na građevnu česticu može se utvrđivati samo izuzetno, u slučaju nemogućnosti realizacije cestovne infrastrukture.

Članak 44.

Na državnu i županijsku cestu nije dozvoljen direktan pristup građevnih čestica neizgrađenog dijela građevinskog područja.

Za neizgrađeni dio građevinskog područja, grupu parcela ili veću građevnu česticu, iz stavka 1. ovog članka potrebno je izraditi idejno rješenje za izdavanje lokacijske dozvole kojima će se jedinstveno riješiti organizacija građevnih čestica i pristup na javnu cestu.

Isto se odnosi i za priključenje na ostale javne prometne površine.

4.6. KOMUNALNO OPREMANJE GRAĐEVINA

Članak 45.

Stambene građevine u higijenskom i tehničkom smislu moraju zadovoljiti važeće standarde vezano na površinu, vrste i veličine prostorija, a naročito uvjete u pogledu sanitarnog čvora.

Članak 46.

Stambena zgrada se obvezatno mora priključiti na vodovod.

Otpadne vode iz domaćinstva moraju se upuštati u kanalizacijski sustav ili u nepropusne septičke jame.

Priključivanje građevina na električnu mrežu obavlja se na način pripisan od nadležne elektroprivredne organizacije.

5. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama

Članak 47.

UPU-om Slunja je predviđeno opremanje područja obuhvata plana sljedećim vidovima prometa i komunalnom infrastrukturom:

a) vidovi prometa:

- cestovni,

b) komunalna infrastruktura

- mreža telekomunikacija,

- elektroopskrba,
- vodopskrba,
- odvodnja
- plinovod

Detaljno određivanje trasa i lokacija građevina prometne infrastrukture, komunalne i energetske infrastrukture koji su određeni UPU-om, utvrđuje se idejnim rješenjem, odnosno stručnim podlogama za izdavanje lokacijske dozvole, vodeći računa o konfiguraciji tla, posebnim uvjetima i drugim okolnostima. Komunalna infrastruktura u pravilu se vodi u koridoru postojećih ili planiranih prometnica.

Članak 48.

Sve javne prometne površine unutar UPU-a Slunja na koje postoji neposredan pristup s građevinskih čestica, ili su uvjet za formiranje građevne čestice, moraju se projektirati, graditi i uređivati na način da se omogućuje vođenje komunalne infrastrukture, te moraju biti vezane na sustav javnih prometnica.

Članak 49.

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

5.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 50.

Područjem obuhvata UPU-a Slunja prolaze državne prometnice i mjesne ulice čije su trase definirane na kartografskom prikazu br. 2.1. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - ceste".

U postupku izdavanja lokacijske dozvole mogu se po potrebi proširiti površine planirane za izgradnju ulica, posebno radi formiranja raskrižja, prilaza raskrižju, podzida, nasipa i slično.

Članak 51.

Prometnim površinama smatraju se koridori između regulacijskih linija koje osim prometnice sadrže prateće zelenilo, infrastrukturu, uređaje, pješačke i druge prometne površine.

Širina prometne površine utvrđuje se prema profilima za određenu kategoriju mjesnih prometnica (grafički prilog br. 2.1.) a kod izgrađenih ulica, modificirano na minimalan profil za tu vrstu prometnice.

Ulica mora imati najmanju širinu 5,50 m za dvije vozne trake, odnosno 3,50 m za jednu voznu traku.

Samo jedna vozna traka može se izgraditi izuzetno i to:

- na preglednom dijelu ulice, pod uvjetom da se svakih 250 m uredi ugibalište,
- u slijepim ulicama čija dužina ne prelazi 100 m na preglednom dijelu, odnosno 50 m na

nepreglednom dijelu.

Za potrebe nove izgradnje na neizgrađenim dijelovima pojedine zone ili područja koje se širi uz državnu cestu koja dijelom prolazi kroz naselje, treba osnivati zajedničke sabirne ulice preko kojih će se ostvarivati direktan pristup na javnu prometnu površinu, a sve u skladu s posebnim uvjetima tijela nadležnih za upravljanje prometnicom na koju se priključuje.

U području Rastoka rekonstrukciju prometnih površina riješiti posebnim projektom. Pri tome treba uvažiti postojeće stanje.

Članak 52.

Za biciklistički promet predviđene su biciklističke staze uz postojeće, novoplanirane ulice i izvan njih, naročito prema lokacijama za rekreaciju. Širina staza trebala bi biti 1,25 - 1,50m. Položaj u prometnici definiran je prema poprečnim profilima (grafički prilog broj 2.1.).

Članak 53.

Za autobusni promet planom je predviđena izgradnja nove postaje u blizini sadašnje.

Postojeća autobusna stajališta potrebno je izmaknuti izvan cestovne površine i adekvatno opremiti (nadstrešnica i dr.). Uz postojeća potrebno je izgraditi nova, na križanjima glavnih prometnica kao i na parkiralištima smještenim na vizurnim točkama (pogled na Rastoke, gradinu isl.).

Članak 54.

Za kamionski promet planom je predviđen teretni kolodvor u industrijskoj zoni Taborište.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 55.

Idejnim rješenjem za izdavanje lokacijske dozvole, za izgradnju stambene, javne, poslovne, gospodarske, sportsko-rekreacijske i dr. namjene potrebno je utvrditi potrebu osiguranja parkirališnih mjesta za osobna ili teretna vozila.

Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (broj PGM) određuje se na 1000 m² bruto izgrađene površine ovisno o namjeni prostora u građevini:

Na 1000 m² bruto izgrađene površine potrebno je osigurati:

- za stanovanje 8-14 PGM ili 1stan / 1 PGM
- za industriju, skladišta i sl. 4-8 PGM ili 3-8 zaposlenih/ 1 PM
- za trgovine i ugostiteljstvo 20 - 40 PGM ili 4 -12 sjedećih mjesta / 1 PM
- za prostore za rad 10 - 20 PGM ili zadovoljenje normativa prema zaposlenima ili posjetiocima
- za hotele, motele ili pansione na 1 sobu / 1 PGM
- za kino i sl. na 20 sjedala / 1 PGM
- za sportske dvorane i igrališta na 20 sjedala / 1 PGM
- za škole i dječije ustanove na 1 učionicu / 1 PGM

- za vjerske građevine na 5 - 20 sjedala-posjetioca / 1 PGM

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Izuzetno se može predvidjeti u sklopu zelenog pojasa ispred čestice, na javnim površinama, uz suglasnost grada.

U području Rastoka površine za parkirališta ne smiju se posebno oblikovno (materijal) naglašavati.

Članak 56.

U centralnom području naselja, uz veće javne sadržaje treba osigurati javna parkirališta, a posebno unutar zona označenih na karti prometa br. 2.1..

Članak 57.

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.

5.1.2. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 58.

UPU-om Slunja se uz kolne prometnice predviđa uređenje pješačkih staza za kretanje pješaka, u širini (1,00 - 3,00 m) koja ovisi o pretpostavljenom broju korisnika i kategoriji prometnice, ali ne manje od 1,00 m, preporučljivo 1,50 m barem jednostrano. Uz glavne ulice širina treba biti 2,25 - 3,00m.

Posebne pješačke staze trebaju biti široke 1,50 - 2,25 m. One trebaju povezivati različite dislocirane sadržaje, naročito rekreacijske uz rijeke.

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

U Rastokama pješačke staze uz kolne površine, prilagođene su uvjetima na terenu i položaju građevina. Rekonstrukciju istih izvoditi prema posebnom projektu (koji uključuje i kolnik) izrađenom prema smjernicama Konzervatorske studije.

Članak 59.

Pored postojećih trgova moguće je uređenje i novih, naročito unutar zona definiranih za višestambenu i mješovitu, poslovno-stambenu izgradnju.

Članak 60.

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

Članak 61.

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

5.2. Uvjeti gradnje telekomunikacijske mreže

Članak 62.

Ovim planom predviđeno je povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, tako da se osigura dovoljan broj telefonskih priključaka svim kategorijama korisnika.

Sve mjesne i međumjesne telekomunikacijske veze u pravilu se trebaju polagati u koridorima postojećih, odnosno planiranih prometnica.

Članak 63.

Mjesto i način priključenja ili rekonstrukcije postojećih objekata utvrđuje se posebnim uvjetima za to nadležnog TK centra, izrađuje se idejni projekt za lokacijsku dozvolu.

5.3. Uvjeti gradnje komunalne infrastrukturne mreže

Članak 64.

Predviđeno proširenje vodovodne mreže u cilju jednolične opskrbe cijelog naselja, dijelom je temeljeno na dosadašnjoj koncepciji vodoopskrbe.

Najmanji profili cjevovoda na koji se priključuje hidrant iznosi ϕ 100 mm, a sekundarna mreža može biti ϕ 150 mm. Mrežu treba opremiti zasunskim komorama i protupožarnim hidrantima.

Članak 65.

Odvodnja otpadnih voda predviđena je izgradnjom novog i rekonstrukcijom postojećeg sustava odvodnje i pročištača, područja unutar obuhvata plana kako bi se svi objekti mogli priključiti.

Planirana je izgradnja cijelog sustava, u dvije "osnovne" faze, prema idejnim projektima za lokacijsku dozvolu i glavnim projektima za građevnu dozvolu.

Do izgradnje sustava odvodnje, fekalne vode odvođe se u nepropusne septičke jame.

Članak 66.

Oborinske vode, gdje kanalizacija nije mješovita, će se putem kratkih gravitacijskih kolektora najkraćim putem odvoditi do recipijenta. Opterećene vode će se prije upuštanja pročititi od grubih nečistoća, plivajućih tvari i masnoća na bazenima za bistrjenje.

Članak 67.

Elektroenergetska mreža 10(20) kV u principu će se graditi za nove dijelove naselja, kablanski. Daljnje širenje odvijati će se sukladno potrebama konzuma uz suglasnost HEP-a. Prilikom rekonstrukcije mreže treba težiti kablskom vođenju elektroenergetske infrastrukture.

Idejnim rješenjima za lokacijsku dozvolu obraditi će se rješenja novih trasa ili rekonstrukcije postojeće zračne mreže.

Građevine će se priključivati na niskonaponsku mrežu na način propisan od nadležnog javnog poduzeća HEP-a.

Dogradnjom i obnovom NN mreže (0,4 kV) obvezno izgrađivati javnu rasvjetu uz prometnice.

Članak 68.

Planom se predviđa opskrba grada plinom priključkom na magistralni plinski sustav ili na plinsku stanicu. Glavne grupe potrošača su industrija i široka potrošnja (domaćinstva) gdje plin može biti osnovno energetske gorivo. Zbog definiranja trasa i lokacija postrojenja potrebna je izrada studije i potrebnih projekata.

6. Uvjeti uređenja javnih zelenih površina

Članak 69.

Za postojeće i nove javne zelene površine potrebno je izraditi projekte uređenja kao i održavanja. Pri tome je potrebno voditi računa o sadnji autohtonih biljnih vrsta, klimi i krajoliku.

Članak 70.

Površine predviđene za sportsko rekreacijsku namjenu, javne su namjene i pretežito su ozelenjene. Za njih je potrebno izraditi projekte uređenja i održavanja. Pri tome je potrebno voditi računa o sadnji autohtonih vrsta i maksimalnom uvažavanju prirodnih formi i oblika. Dio obale rijeka namjenjen je za rekreaciju.

Članak 71.

U zoni definiranoj za sport (R1) moguć je smještaj novih te rekonstrukcija postojećih građevina, gdje u ukupnoj BRP sportski sadržaji trebaju biti zastupljeni s najmanje 70%, ostalo mogu biti prateći sadržaji. Najveća izgrađenost čestice je 50%. Najmanji hortikulturno uređen prirodni teren je 30% površine čestice. Visina građevina je uvjetovana specifičnim zahtjevima vrste sporta.

Planom je predviđeno da se dio vodne površine rijeke Korane koristi za sportske (kajak isl.) namjene. Moguć je privremeni smještaj građevina za sportske svrhe s obvezom čuvanja i zaštite prirodnih elemenata vodotoka.

U zoni definiranoj za rekreaciju (R2) moguć je smještaj zatvorenih sadržaja do 10% površine zone. Ostali uvjeti su kao u prethodnom stavku.

Članak 72.

U rekreacionim zonama - kupalište (R3) moguća je, uz uređivanje puteva, biciklističkih staza, rekreacijskih površina i parkovne opreme. Iznimno je moguć smještaj građevina u funkciji korištenja istih, kao što su građevine sanitarno-higijenskih standarda, paviljoni, odmorišta, manje javne i ugostiteljske građevine (do max. 12 m²) i komunalne građevine.

Planom je predviđeno da se vodna površina koristiti kao kupalište bez mogućnosti smještaja građevina.

Položaj i oblikovanje građevina treba definirati posebnim projektom. Pri tome se ne smiju narušiti vizure na kupalište. Sugerira se upotreba tradicionalnih materijala u oblikovanju građevina i opreme, te očuvanje prirodnog oblika obale.

Članak 73.

Gdje prostorni uvjeti dozvoljavaju potrebno je unutar zelenog prostora između kolnika i nogostupa zasaditi drvored.

Članak 74.

Zonom zaštitnog zelenila smatra se pojas zelenila uz vodotoke u određenoj širini u cilju zaštite voda, kanjona, okoliša i ambijenta. U njemu se ne mogu graditi građevine. Zaštitni zeleni pojas treba formirati unutar zona gospodarske - proizvodne namjene prema stambenim zonama s kojima graniče.

Članak 75.

Površine definirane kao ostale zelene površine, su neizgrađene, kompleksne površine perifernih dijelova građevinskog područja naselja koje se mogu koristiti kao poljoprivredne površine gdje je to moguće, bez izgradnje objekata.

Članak 76.

Zona šume posebne namjene koristiti će se za turističko rekreacijske sadržaje, kao proširenje rekreacijsko - kupališne zone uz Koranu.

Članak 77.

Prostor namjenjen za groblje ambijentalno će se oblikovati kao zelena parkovna površina. Uređenje groblja uskladiti sa Zakonom o grobljima i ostalim posebnim propisima.

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

Članak 78.

Mjere zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti propisane su zakonom, drugim propisima, ovim planom i Konzervatorskom podlogom i studijom.

U Urbanističkom planu uređenja, u kartografskom prikazu (br. 3.) obrađeni su Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite spomenika kulture i graditeljske baštine.

Članak 79.

Na području obuhvata UPU-a Slunja prema Zakonu o zaštiti spomenika kulture definirane su prostorne cjeline značajne za nastanak i razvoj grada Slunja. Prožete su i povezane zaštićenim rezervatom prirode. Sustav mjera zaštite i očuvanja utvrđen je za zonu povijesne urbanističke cjeline Slunja, ruralnu cjelinu Rastoka i sklopove izvan zone.

Konfiguracija terena, tok rijeke Slunjčice i fenomen njenog utoka u Koranu, ruralna, te urbanistička cjelina, prožimaju se i povezuju na jedinstven način. Ukupna vrijednost prostora nadilazi vrijednost njenih pojedinih dijelova, stvarajući **kulturno-povijesni krajolik**.

ZONA ZAŠTITE POVIJESNO URBANISTIČKE CJELINE SLUNJA

Spomeničke mikrourbanističke cjeline Slunja nastale su u različito vrijeme i s različitim funkcijama. U strukturi grada jasno se prepoznaju i danas. Neodjeljive su od svog prirodnog okoliša, koji i sam ima spomenički značaj i koji je bio razlogom što se grad smjestio upravo na ovom mjestu. Prema promjenama funkcija mijenjalo se i lice grada, od stambenog burga, civilnog naselja, vojnog uporišta, trgovišta, sjedišta kotarske oblasti, te privrednog središta Korduna.

ZONA A (jezgra urbanog razvoja) - obilježava feudalni burg iz 14.st..Najkvalitetniji dio Slunja ostalo je najstarije naselje sa Starim gradom na suprotnoj obali, te mlinicama u podnožju. Vremenom je postao izoliran miran sakralni i stambeni prostor, koji je dio svoje izvorne namjene zadržao četvrtkom (sajam), dok je zapadni, naglašeno tranzitni dio preuzeo kulturnu, trgovačku, upravnu i obrazovnu funkciju.

Zbog temeljnih razlika u prostornoj organizaciji i funkciji, sačuvanosti prostornih struktura i prostorne odvojenosti, podjeljena je u tri podzone: A1, A2 i A3.

Najviši stupanj zaštite zahtjeva zona A1. Mogući su zahvati isključivo u svrhu konzervatorskih i arheoloških istraživanja.

Zona A2 predstavlja i arheološku zonu. Stoga je nužno provođenje arheološkog nadzora prilikom svih zemljanih radova. Mogući su zahvati održavanja, konzervacije, sanacije i rekonstrukcije. Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana graditeljska obilježja zone (položaj i korpus građevine, oblikovanje i materijale). Unapređenje stanja u prostoru moguće je graditeljskim, urbanističkim i drugim zahvatima u smislu "skrivanja" recentne izgradnje i "zatvaranja" južne fronte tržnice.

Postojeće postorne i prirodne vrijednosti zone A3 ne smiju biti narušene. Unutar zone nije moguća nova izgradnja.

POJEDINAČNI SPOMENICI KULTURE UNUTAR "A" ZONE ZAŠTITE:

1. Ruševine Starog grada - Obrambene građevine -Registrirano kulturno dobro
2. Župna crkva Presvetlog Trojstva - Sakralna građevina - Preventivno zašt. kult. dobro
3. Trg Zrinskih i Frankopana 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro

4. Trg Zrinskih i Frankopana 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
5. Trg Zrinskih i Frankopana 3 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
6. Trg Zrinskih i Frankopana 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
7. Trg Zrinskih i Frankopana 11 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
8. Trg Zrinskih i Frankopana 12 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
9. Trg Zrinskih i Frankopana 14 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
10. Trg Zrinskih i Frankopana 15 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
11. Frankopanska 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
12. Frankopanska 5 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
13. Frankopanska 7 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
14. Područje oko Starog grada - Arheološki lokalitet - Potencijalno kulturno dobro
15. Stubište i poduporni zid na trgu Zrinskih i Frankopana - Oprema prost. - Pot. kul. d.
16. Frankopanska ulica - Povijesna prometnica
17. Trg Zrinskih i Frankopana - Povijesna trg

POJEDINAČNI SPOMENICI KULTURE IZVAN "A" ZONE ZAŠTITE:

1. Pravoslavna crkva Kristova Uzašašća - Sakralna građevina – Potenc. kulturno dobro
2. Kapela Sv. Marije Magdalene - Sakralna građevina - Preventivno zašt. Kulturno dobro
3. Grobna Kapela - Sakralna građevina - Preventivno zašt. kulturno dobro
4. Francuski magazin - Civilna građevina - Preventivno zašt. kulturno dobro
5. Nazorova 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
6. Nazorova 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
7. Nazorova 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
8. Nazorova 5 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
9. Nazorova 7 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
10. Koranska 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
11. Stara cesta 2 (dio Hotela Slunjčica) - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
12. Trg braće Radić 3 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
13. Trg braće Radić 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
14. Trg braće Radić 5 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
15. Plitvička 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
16. Zagrebačka 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
17. Zagrebačka 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
18. Krajiška 6 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
19. 14. domobranske pukovnije 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
20. Frankopanska 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
21. Frankopanska 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
22. Nazorova 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
23. Stara cesta 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
24. Stara cesta 5 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
25. Zagrebačka 6-8 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
26. Zagrebačka 10, 10a - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
27. Zagrebačka 12-14 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
28. Ivšić naselje 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
29. Ivšić naselje 2 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
30. Ivšić naselje 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
31. Ivšić naselje 4-6 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
32. Kralja Zvonimira 12 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
33. Petra Svačića 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
34. Područje Srbijanovog brda - Arheološki lokalitet - Potencijalno kulturno dobro
35. Dvorište zgrade škole - oprema prostora - Potencijalno kulturno dobro

36. Nazorova ulica - Povijesna prometnica
37. Stara cesta - Povijesna prometnica
38. Ulica Kralja Zvonimira - Povijesna prometnica
39. Ulica Ivšić naselje - Povijesna prometnica
40. Ulica Petra Svačića - Povijesna prometnica
41. Ulica 14. domobranske pukovnije - Povijesna prometnica
42. Trg braće Radić Pvijesni trg
43. Trg Zrinskih i Frankopana 8 - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
44. Zgrada Osmogodišnje škole- Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
45. Zgrada gradskog poglavarstva - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
46. Trg braće Radić 2 - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro

ZONA B obuhvaća prostor spontanog širenja grada (18. i 19. st.) u dva smijera, uz prometnice: prema jugu i zapadu. Različit topografski smještaj, organizacija prostora te nedostatak povijesnih struktura koje bi ih povezale, uvjetovali su razdvajanje zone u dvije cjeline: B1 i B2.

U zoni B1 i B2 mogući su zahvati održavanja, konzervacije, sanacije i rekonstrukcije. Sva buduća izgradnja treba poštivati urbana graditeljska obilježja zone (položaj i korpus građevine, oblikovanje i materijale).

ZONA C (zaštitne i kontaktne zone) predstavlja neposrednu kontaktnu zonu spomenički najočuvanijih urbanih dijelova grada. Uočava se u zoni C više cjelina: C1, C2, C3, C4, C5, C6 i C7.

Posebno se osjetljivim izdvaja zona C5 i C6. Zona C5 zahtjeva novu koncepciju i organizaciju prostora koja će ga kvalitetnije integrirati u urbano tkivo grada i ublažiti nastale konflikte. Prostor zone C6 nije izgrađen te pruža mogućnosti nove prostorne organizacije te djelomične izgradnje. Nova prostorna organizacija treba osigurati kvalitetnu povezanost zone C6 sa zonom A2.

ZONA D (zona vizura i krajobraza) - obalni pojas rijeke Slunčice do Rastoka, treba ostati neizgrađen.

ZONA ZAŠTITE RURALNE CJELINE RASTOKA

Osnovno polazište u obnovi Rastoka jest očuvanje integralne vrijednosti prirodne i kulturne povijesne cjeline. Problem osiguranja života i opstanka stanovnika Rastoka nameće se kao ključni problem. U svjetlu turističkih tendencija, s visokim ekološkim standardima okvir je uključivanja stanovnika u suvremene životne tokove.

Dva su moguća modela zaštite:

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

Rastoke su, još uvijek "živo" naselje gdje je stanovanje integrirano s radom (mlinarstvo do nedavno).

Moguća je kombinacija obadva modela.

Autentična obnova i prezentacija građevne strukture (konzervatorsko restauratorski zahvati tehničke sanacije i rekonstrukcije pojedinih građevina) uz maksimalnu zaštitu prirodne i povijesne cjeline osnova je sustava mjera zaštite. Odvodnja otpadnih voda zahtjeva ekološki prihvatljivo rješenje i primarni je zadatak rješavanja infrastrukture.

Nove građevine neće se dozvoljavati. U kontaktnoj zoni, uzvodno i nizvodno ne dozvoljava se gradnja.

Uz vraćanje izvorne namjene (mlinarenje, starinski obrti), moguće su i djelatnosti poput: ugostiteljstva, smještaja turista, kulturne, likovne radionice i sl.

Uređenje javnih površina, podrazumjeva i rješenje parkiranja uz most iznad Slunjčice, te aktiviranje starih puteva prema magazinu, gradini i trgu isključivo kao pješačkih. U pogledu uređenja vanjskog prostora potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije postaviti u prostor.

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

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

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

Članak 80.

S obzirom na opseg, vrstu i karakteristike kulturnih dobara na području Slunja definiran je sustav mjera zaštite za svaku podzonu posebno.

Zahvati u prostoru te izgradnja, s obzirom na njihovo stanje, povijesne kategorije, i valorizaciju, mogu imati sljedeće mjere zaštite i očuvanja:

- A) Izgrađeni prostori:
- 1) Povijesne strukture:
 - 1.1) Konzervacija - Za izrazito očuvane povijesne strukture, te povijesne strukture od nacionalnog značaja, bez obzira na očuvanost.
 - 1.2) Sanacija - Za manje oštećene povijesne strukture, te povijesne strukture regionalnog značaja.
 - 1.3) Djelomična rekonstrukcija - Za teže oštećene povijesne strukture, te povijesne strukture lokalnog značaja.
 - 1.4) Prenamjena - Za sve povijesne strukture koje ne obnašaju izvornu namjenu, ili ih postojeća namjena ugrožava.
 - 2) Recentne strukture:
 - 2.1) Održavanje - Za strukture prilagođene povijesnom ambijentu ili koje tvore vlastito okruženje bez obzira na stanje.
 - 2.2) Preoblikovanje - Za strukture djelomično prilagođene povijesnom ambijentu ili prostoru u kojem se nalaze.
 - 2.3) Zahvati predviđeni za strukture neprilagođene povijesnom ambijentu ili prostoru u kojem se nalaze:
 - 2.3.1) Uklanjanje građevine.

- 2.3.2) Uklanjanja dijelova korpusa ili građevinskih sklopova.
- 2.3.3) Dogradnja dijelova korpusa ili građevinskih sklopova.
- 2.3.4) Prilagodba zahvatima van korpusa građevine (graditeljski, urbanistički, hortikulturni i drugi zahvati).
- 2.4) Prenamjena - Za sve recentne strukture čija namjena ugrožava povijesne strukture.

B) Neizgrađeni prostori:

- 1.1) Kultiviranje - Unapređenje stanja u prostoru manjim zahvatima na parteru i opremi.
- 1.2) Djelomična rekonstrukcija - Veći zahvati na preuređenje partera i opreme prostora.
- 1.3) Rekonstrukcija - Potpuna izmjena zatečenog stanja zahvatima na parteru i opremi prostora.
- 1.4) Nova izgradnja:
 - 1.4.1) Rekonstrukcija prema povijesnim izvorima (sa izvornom ili primjerenom funkcijom).
 - 1.4.2) Izgradnja prema urbanim obilježjima mjerodavne zone (poštivanje položaja i korpusa te primjerene funkcije).
 - 1.4.3) Izgradnja prema graditeljskim obilježjima mjerodavne zone (poštivanje oblikovanja, materijala i detalja te primjerene funkcije).

Članak 81.

Za sve zahvate na kulturnim dobrima kao i za sve zahvate koji utječu na promjenu slike povijesno urbanističke cjeline Slunja i ruralne cjeline Rastoka, treba izraditi odgovarajuću, zakonom definiranu plansku i projektnu dokumentaciju za koju je potrebna suglasnost nadležnih državnih institucija.

Za područje označeno za izradu Detaljnog plana uređenja "Centar" potrebna je konzervatorska podloga.

Članak 82.

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

Članak 83.

Ambijent grada Slunja, kojeg karakterizira duboki kanjon rijeka i naselje Rastoke, ne smije se narušiti novom gradnjom. Pojedine cjeline ne smiju dominirati prostorom nego se trebaju "utopiti" u prirodno okruženje, poštujući lokalnu tradicijsku arhitekturu. Zahvati u krajoliku ne smiju ugrožavati unutrašnju rasčlanjenost, raznolikost, komplementarnost i tradicijske čimbenike.

Članak 84.

Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni, vlasnici trebaju urediti (ozeleniti) i održavati jer i oni doprinose slici naselja. Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite ambijenta.

8. Postupanje s otpadom

Članak 85.

Na području obuhvata UPU-a nije predviđeno odlagalište otpada za potrebe grada.

Do uređenja novog odlagališta, za potrebe grada, otpad se odvozi na privremeno odlagalište.

Članak 86.

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

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

Lokalno sabiralište otpada smješta se u Proizvodnoj zoni I2 - zapad.

9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš

Članak 87.

Mjere sanacije, očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova provoditi će se u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima koji su relevantni za ovu problematiku.

Izvješće o stanju okoliša grada Slunja, uz zakonom propisani sadržaj, s većim naglaskom treba obraditi područja voda, tlo i krajolik za koje je UPU dao osnovna usmjerenja u pogledu zaštite resursa.

Programom zaštite okoliša potrebno je detaljnije i konkretnije utvrditi uvjete, smjernice i mjere zaštite okoliša za osobito vrijedne resurse: vode (odvodnja), tlo, zrak i okoliš.

Članak 88.

Unutar granice UPU-a, ne mogu se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život i rad ljudi, odnosno vrijednosti, iznad dozvoljenih granica utvrđenih posebnim propisima zaštite čovjekova okoliša.

Članak 89.

U cilju provođenja mjera zaštite od buke treba provesti mjerenja posebno ugroženog područja Slunja uz državnu cestu.

Na temelju rezultata istraživanja, mogu se definirati dodatne mjere zaštite od buke na postojećim građevinama ili zonama gradnje ili nemogućnost gradnje stambenih građevina.

Članak 90.

Zaštita površinskih voda sastoji se u raznim mjerama kojima treba smanjiti pogoršanje kvalitete vode. To znači da se u vodotoke ne smiju ispuštati nepročišćene otpadne vode iz domaćinstava, a pogotovo iz gospodarskih objekata.

Do izgradnje sustava odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda, otpadne vode iz domaćinstava moraju se prije ispuštanja u okoliš pročišćavati metodom autopurifikacije u septičkim jamama.

10. Mjere provedbe plana

10.1. Obveza izrade detaljnih planova uređenja

Članak 91.

Izrada Detaljnih planova uređenja obvezna je za povijesno kulturne i prirodne, vrijedne dijelove grada. To su dijelovi zona definiranih za mješovite namjene, u kojima je moguća gradnja sadržaja javne i društvene namjene. Također je to zona višestambene izgradnje.

Članak 92.

Područja obuhvata planova iz prethodnog članka određena su u kartografskom prikazu br. 4.

Programom mjera za unapređenja stanja u prostoru, obuhvati iz prethodnog stava mogu se izmijeniti - proširiti, ili razdjeliti u manje cjeline.

Iznimno se može ishoditi lokacijska dozvola i prije izrade Detaljnih planova uređenja za gradnju na k.č. 485/12 (stara izmjera) i k.č. 467 (nova izmjera).

Članak 93.

Prioritet izrade dokumenata prostornog uređenja, te komunalnog opremanja i uređenja prostora na području obuhvata ovog prostornog plana određuje se "Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru".

Članak 94.

Neizgrađene i neuređene površine predviđene za izgradnju (osim interpolacija), mogu se realizirati dijelom i u potpunosti, ako predstavljaju zaokruženu funkcionalnu cjelinu i ako se osigura izvedba sabirne ulice za tu zonu s priključkom na glavnu mjesnu prometnicu.

Zone u kojima su označeni položaj i koridori trasa i objekata važnije infrastrukture, ne mogu se izgrađivati niti obavljati pojedini zahvati na terenu (osim sanacije terena) do utvrđivanja trase ili površine za infrastrukturnu građevinu.

Članak 95.

U područjima naselja gdje postoji zadovoljavajuća mreža javnih prostora i gdje se ne mijenja karakter naselja, uređenje prostora se definira na građevnoj čestici, lokacijskom dozvolom, na temelju Zakona o prostornom uređenju i odredbi ovoga plana.

Članak 96.

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

10.2. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni

Članak 97.

Pojedinačne stambene i gospodarske građevine, što se nalaze izvan zona za razvoj i uređenje naselja, a izgrađene su na temelju građevinske dozvole, posebnog rješenja ili prije 15.02.1968. tretiraju se kao postojeća izgradnja izvan građevinskog područja i mogu se izuzetno adaptirati, sanirati i rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada.

Članak 98.

Postojeće građevine stambene izgradnje, poslovne ili stambeno-poslovne građevine te građevine druge namjene koje se nalaze na površinama predviđenim planom za druge namjene ili su odgovarajuće namjene, ali se nalaze na području za koje je obavezno donošenje detaljnog plana uređenja, mogu se iznimno rekonstruirati u opsegu neophodnom za poboljšanje uvjeta života i rada, uz uvjet da Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru nisu predviđene za rušenje.

Može se odobriti rekonstrukcija postojećih građevina i to za:

- I. stambene, odnosno stambeno poslovne građevine:
 1. obnova, sanacija i zamjena oštećenih i dotrajalih konstruktivnih i drugih dijelova građevine i krovništva, u postojećim gabaritima;
 2. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture, te rekonstrukcija svih vrsta instalacija;
 3. dogradnja sanitarnih prostorija (WC, kupaonica) s ulaznim predprostorom, uz postojeće stambene građevine koje nemaju iste izgrađene u svom sastavu ili na postojećoj građevinskoj parceli, i to u najvećoj površini od 10 m² brutto po stanu ili poslovnom prostoru;
 4. dogradnja, odnosno nadogradnja stambenih ili pomoćnih prostora, tako da s postojećim ne prelazi ukupno 75 m² brutto građevinske površine svih etaža, s time da se ne poveća broj stanova;
 5. adaptacija tavanškog ili drugog prostora unutar postojećeg gabarita u

- stambeni prostor;
 - 6. postavka novog krovišta, bez nadozida kod objekata s dotrajanim ravnim krovom ili s nadozidom ako se radi o povećanju stambenog prostora iz točke I. broj 4. ovoga stavka;
 - 7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).
- II. građevine druge namjene (građevine za rad, javne, komunalne, prometne građevine):
- 1. obnova i sanacija oštećenih i dotrajalih konstruktivnih dijelova građevina i krovišta;
 - 2. dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 16 m² izgrađenosti za građevine do 100 m² brutto izgrađene površine, odnosno do 5% ukupne brutto izgrađene površine za veće građevine;
 - 3. prenamjena i funkcionalna preinaka građevina vezano uz prenamjenu prostora, ali pod uvjetom da novoplanirana namjena ne pogoršava stanje čovjekove okoline i svojim korištenjem ne utječe na zdravlje ljudi u okolnim stambenim prostorima, ali samo unutar postojećih gabarita;
 - 4. dogradnja i zamjena dotrajalih instalacija, te izmjena uređaja i instalacija vezanih za promjenu tehničkih rješenja za normalno obavljanje proizvodne djelatnosti;
 - 5. priključak na građevine i uređaje komunalne infrastrukture;
 - 6. dogradnja i zamjena građevina i uređaja komunalne infrastrukture i rekonstrukcija javnih prometnih površina;
 - 7. sanacija postojećih ograda i potpornih zidova radi sanacije terena (klizišta).

0. UVOD

Grad Slunj usvojio je Program mjera za unapređenje stanja u prostoru grada Slunja (Glasnik Karlovačke županije 7/98, 14/99), kojim je utvrđena izrada Urbanističkog plana uređenja (UPU) za grad Slunj. Granica obuhvata plana utvrđena je Izmjenom i dopunom Prostornog plana (bivše) općine Slunj (Glasnik Karlovačke županije 14/98).

Nakon provedenog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača radova od strane grada Slunja, odabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca, za izradu plana.

Urbanistički plan uređenja utvrđuje, kao posve nova vrsta plana, osnovne uvjete korištenja i namjene javnih i drugih površina za dio grada Slunja, prometnu, odnosno uličnu i komunalnu infrastrukturnu mrežu te smjernice za oblikovanje, korištenje i uređenje prostora.

UPU grada Slunja izrađen je u skladu s Zakonom o prostornom uređenju (NN 30/94, 68/98, 61/00), Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/98), te ostalim zakonima i propisima bitnim za izradu prostorno-planske dokumentacije. Grafički dio plana izrađen je na osnovnoj državnoj karti u mjerilu 1:5000, u digitalnom obliku. Polazna godina statističkih podataka je 1991. godina, s dopunama podataka koji su u tijeku izrade bili na raspolaganju.

Način i postupak javne rasprave o prijedlogu plana proveden je prema Uredbi o javnoj raspravi u postupku donošenja prostornih planova (NN 101/98).

1. POLAZIŠTA

1.1. Položaj, značaj i posebnosti naselja u prostoru

Područje obuhvata plana definirano je Prostornim planom (bivše) općine Slunj, izmjenom i dopunom za područje grada Slunja i u potpunosti obuhvaća građevinsko područje. Površina obuhvata plana iznosi 334,03 ha, od čega na kopneni dio otpada površina od 320,70 ha, a 13,33 ha je površina voda.

Grad Slunj je površine 401 km² i obuhvaća 67 naselja s 10.096 stanovnika. Broj domaćinstava je 3.272. U obuhvatu plana nalaze se naselja i dijelovi naselja Slunj, Rastoke, Podmelnica, Donje Taborište i Gornje Taborište (Zakon o područjima županija, gradova i općina u RH, NN 10/97). Broj stanovnika po popisu 1991. bio je za Podmelnice 1.128 i Slunj 2.026. Prema gruboj procjeni (granice naselja su se znatno izmijenile između posljednja dva popisa) u području obuhvata plana bilo je oko 2.800 do 3.000 stanovnika.

Grad Slunj je izdvojena (dio bivše Općine Slunj) političko-teritorijalna i geografska cjelina jugoistočnog područja Karlovačke Županije - Slunjske regije - Korduna. Nalazi se u zoni prijelaza Panonske nizine i Primorja. Homogena je prirodna cjelina s najviše obilježja klasičnog dinarskog karaktera. Nalazi se 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 Bosne i Hercegovine 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). Po veličini teritorija na 2. je mjestu u županiji među 21. političko-teritorijalnom jedinicom lokalne samouprave, te zaprema 11,0% površine županije i ima 10.096 (5,5% županije, na 4. mjestu) stanovnika (1991.g.) s gustoćom od 25,18 st/km². Karakterizira ga stalno smanjenje stanovnika (1971.g. općina Slunj broji 25.835 stanovnika na 802 km², 1981.g. 23.576, 1991.g. 18.962).

Slunj je grad na obalama rijeke Slunjčice i njenog utoka u Koranu, 53 km od Karlovca - središta Karlovačke županije. Rijeke su usječene u duboke kanjone. Nadmorska visina je 258 m, a Podmelnica je na 305 mnm. Ističe se ljepotom svojih rijeka. Glavna atrakcija Slunja je prolaz Slunjčice preko 20 sedrenih barijera, kod vodeničarskog naselja Rastoke gdje su neke kuće stare i do 300 godina. Iznad Slunjčice nalaze se ruševine burga koji se od 1323. g. spominje u posjedu Frankopana. Slunj je bio branik Korduna od Turaka, koji su ga 1578. osvojili i kratko vrijeme držali u vlasti. Od 1775. tu je bilo sjedište slunjske pukovnije, a potom je utvrdu držala Vojna krajina. Na drugom brdu iznad Slunjčice ostaci su žitnog spremišta iz doba francuske uprave (1809. - 1815.). Kasnije poprima karakter trgovišta za svoju okolicu. Poznat je po stočnim sajmovima i izradi sukna u kućnoj radinosti. Danas je cestovno čvorište i turističko mjesto.

Slunj se nalazi na 45⁰ 7' 30" sjeverne geografske širine i na 13⁰ 15' istočne dužine, a od mora je udaljen 70 km.

Reljef je izrazitih krških karakteristika s velikim brojem većih vrtača (oko 25), na tzv. "Slunjskoj ploči". Izgrađuju ga vapnenci na dolomitima. Klima ima veći utjecaj

kontinentalnih osobina, umjereno je topla i kišna, bez jače izraženih negativnih osobina, tj. relativno je povoljna. Vegetaciju, užeg okruženja karakteriziraju vrištine i bujadnice, rijetko obrađene površine i šumski prostor visokog krša (bukve, jele, bujad, paprat, vrijesak i breze).

Naselje se širi s obje strane vodotoka Slunjčice i Korane. Stambeni kompleks naselja uglavnom je koncentriran na lijevoj obali Slunjčice, dok se na desnoj obali nalaze povijesni ostaci starog grada i francuskog magazina. Industrijska zona smještena je na desnoj strani Korane gdje je u manjoj mjeri prisutno i stanovanje.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

1.1.1.1. Površina obuhvata plana

Područje obuhvata plana, površine 334,03 ha (širine 300 - 2.000 m i dužine 3.200 m) nepravilnog je oblika. Kopneni dio plana površine je 320,70 ha.

To je prostor smješten u okruženju utoka Slunjčice u Koranu. Osim što je snažno presječen rijekama, koje su urezane u kanjon, presječen je i državnim cestom (D-1) koja je glavna veza južnog dijela države.

Zauzetost prostora raznim namjenama iznosi 82,10 ha ili 25% obuhvata plana. Pri tome se uzela u obzir izgrađena struktura naselja unutar građevinskog područja, bez poljoprivrednih, šumskih i vodnih površina. Po stanovniku (cca 2.800-3.000) zauzetost prostora iznosi oko 300 m²/st što je optimalna veličina.

| | | UKUPNO ha | % | |
|-----------------|---|--------------|--------|-------|
| OBUHVAT PLANA | | 334,03 | 100 | |
| VODENE POVRŠINE | | 13,33 | 4,00 | |
| KOPNENI DIO | IZGRAĐENE I UREĐENE POVRŠINE | 82,10 ha | 320,70 | 96,00 |
| | OSTALE POVRŠINE (ZELENE, POLJOPRIVREDNE) | 238,6 ha | | |

1.1.1.2. Demografska slika

Kretanje broja stanovnika

Broj stanovnika s izvjesnom točnošću može se pratiti tek od polovice 19.st. U tom razdoblju Slunj je bio sjedište četvrte krajiške pukovnije (slunjske regimente) koja je zauzimala površinu od 1439 km². Na toj površini je bilo 319 sela s 4809 kuća i 4834 obitelji. Na početku 1841.g. u slunjskom kraju je živjelo 56.076 stanovnika.

Granice kotara i općine su se prostorno mijenjale. Za kotar su bile približno iste 1931. i 1953., a za općinu 1921. i 1953. godine.

Općina Slunj obuhvaćala je (1954.) grad Slunj i sela: Podmelnicu, Gornji Popovac, Donji Lađevac, Gornji Lađevac, Donji Furjan, Gornji Kremen, Cvitović, Donji Nikšić i Zbijeg.

Grad Slunj izdvojena je političko-teritorialna jedinica, površine 401 km² koja objedinjuje 67 naselja i 10.096 stanovnika (Zakon o podrudjima županija, gradova i općina u RH, NN 10/97).

Naselje Ivšić brdo i Rastoke, posljednjim popisom je uključeno u Slunj. Naselje G. Taborište je uključeno u Cvitović, a D. Taborište u Donji Nikšić.

KRETANJE BROJA STANOVNIKA NA PODRUČJU:

| KOTARA SLUNJ | OPĆINE SLUNJ | | NASELJA IVŠIĆ B., RASTOKE, SLUNJ, PODMELNICA G.TABORIŠTE, D.TABORIŠTE | | | | | | | |
|-----------------|-----------------|------------|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | km ² | stanovnika | km ² | stanovnika | stanovnika | stanovnika | stanovnika | stanovnika | stanovnika | stanovnika |
| 1857 | - | - | - | - | - | - | 225 | 619 | 242 | 335 |
| 1869 | - | - | - | - | - | - | 494 | 727 | 244 | 272 |
| 1880 | - | 40.866 | - | - | - | - | 555 | 690 | 242 | 174 |
| 1890 | - | - | - | - | - | 165 | 654 | 539 | 167 | 316 |
| 1900 | - | 46.365 | - | 9.181 | - | 222 | 781 | 565 | 171 | 217 |
| 1910 | - | 46.360 | - | 9.238 | - | - | 833 | 813 | 159 | 211 |
| 1921 | - | 41.945 | - | 8.371 | - | - | 671 | 738 | 230 | 197 |
| 1931 | 847 | 45.829 | - | 9.573 | - | - | 1.078 | 676 | 137 | 219 |
| 1941 | - | 55.449 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1948 | 777 | 31.156 | - | 7.759 | - | 217 | 683 | 503 | 221 | 217 |
| 1953 | 816 | 32.326 | 160 | 9.301 | 91 | 209 | 960 | 315 | 131 | 192 |
| 1961 | - | - | - | 30.185 | 126 | 171 | 1.123 | 361 | 72 | 221 |
| 1971 | - | - | - | 25.835 | 160 | 153 | 1.545 | 647 | 185 | 239 |
| 1981 | - | - | - | 21.732 | - | - | 1.943 | 988 | - | - |
| 1991 | - | - | 802 | 18.962 | - | - | 2.026 | 1.128 | - | - |

U općini Slunj stanovništvo stagnira već od kraja 19.st.. Sve do tad ta općina je nadmašivala ostale općine iz okruženja (Karlovac je 1857. imao 32.165 stanovnika). Dok je još postojala Vojna krajina, bila je stanovnicima osigurana egzistencija. Stagnacija nastaje poslije razvojačenja, no tek nakon drugog svjetskog rata počinje naglo opadanje. Privredna nerazvijenost općine osnovni je uzrok izrazitim emigracijama.

Za razliku od kretanja u općini, naselje Slunj je poslije drugog svjetskog rata imalo vrlo dinamičan porast stanovništva (udvostručen). On je posljedica mehaničkog priljeva stanovništva (1953. g. 51,5%) a ne prirodnog porasta.

Točnih podataka o broju stanovnika, danas nemamo. Prema procjeni, u području obuhvata plana bilo je (1991. g.) oko 2.800 do 3.000 stanovnika.

Stanovništvo prema migracijskim obilježjima

Grad Slunj je imao emigraciju stanovništva s prisutnim (10.4%) prirodnim rastom, od 1981. do 1991. godine. To je bila naznaka centra privlačenja stanovništva što je prekinuo rat. S relativno visoke stope prirodnog rasta danas je pragu prirodnog pada. Općenito je cijelo šire područje (Jugoistočni dio prigranične zone Županije) u posebno teškoj situaciji. Revitalizacija je moguća samo useljavanjem izvanžupanijskog stanovništva.

Stanovništvo prema mjestu boravka

U gradu Slunju je od 10.096 stanovnika u zemlji živjelo 9.189. U Podmelnicama je živjelo 1070 a u Slunju 1925.

Stanovništvo prema spolu

Grad je imao 5033 (49,86%) ženskog stanovništva.

Dobna struktura stanovništva

Broj stanovnika 0-19 god. u gradu je bio 2235 (22,13%), u naselju Podmelnica 336 (29,78%), a u Slunju 559 (27,59%).

Broj stanovnika 20-59 god. u gradu je bio 5538 (54,85%), u naselju Podmelnica 640 (56,73%), a u Slunju 1172 (57,84%):

Broj stanovnika \geq 60 god. u gradu je bio 2155 (21,34%), u naselju Podmelnica 138 (12,23%), a u Slunju 261 (12,88%).

Prema udjelu mladog i starog stanovništva u ukupnom stanovništvu grad pokazuje ZRELOST, NA PRAGU STAROSTI.

Stanovništvo prema narodnosnom obilježju

U gradu se je bilo 6386 (63,3%) iskazalo Hrvatima, a u naseljima obuhvaćenim planom 62,2%.

Stanovništvo prema aktivnosti i djelatnosti

U gradu je bilo 23% (2.323) poljoprivrednog stanovništva, dok je u naselju Podmelnicama 6,54% a u Slunju 0,67%. Prema stupnju urbanizacije spada u urbana naselja.

Udjel aktivnog stanovništva u gradu je 55,23%, a u naselju Podmelnicama 51,49% i Slunju 50,37%. Najviše je zaposlenih u tercijarnim djelatnostima, u gradu 39,2%, u naselju Slunju 51,54%, u Podmelnicama 42,83%.

U gradu je bilo 2383 radnika, u naselju Slunju 715, a u Podmelnicama 367.

Broj radnika u mjestu stanovanja je bio 1367, u naselju Slunju 641, u Podmelnicama 324.

Dnevnih migranata je bilo u gradu 497, u naselju Slunju 30, u Podmelnicama 14.

Broj dnevnih migranata u grad je bio 468, a u naselje Slunju 445. Prema tim pokazateljima Slunju je bio veći centar rada, kao što su Karlovac, Duga Resa i Ogulin.

Domaćinstva

U gradu je bilo 3272 domaćinstva, s prosječno 3,08 članom. U Podmelnicama je bilo 285 domaćinstava, prosječno domaćinstvo broji 3,2 člana, a u Slunju je bilo 650 i prosječno 2,85.

Demografske posljedice u agresijom i ratom zahvaćenim područjima

Zbog posljedica Domovinskog rata, u razdoblju 1991.-1998. i u Slunju se kvare vitalna obilježja i kretanja stanovništva. Grad Slunju bio je izložen agresiji. Prema službenim podacima iz 1994. godine ukupan broj prognanika iz bivše općine Slunju bio je 8.061. u Republici Hrvatskoj, a prema procjeni izvan zemlje još je bilo oko 4.000. Oko 400 stambenih objekata imalo je oštećenja IV, V i VI kategorije.

Nema preciznih podataka pomoću kojih bi se moglo utvrditi današnje brojčano stanje stanovništva. U svakom slučaju može se utvrditi da su većim dijelom nastavljeni neki negativni procesi još većim intenzitetom. Za nadati se da će i dalje ostati nositelj kakvih-takvih pozitivnih demografskih trendova.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

1.1.2.1. Zemljopisna i gospodarska obilježja

Grad Slunj, kao najjače središnje i jedino urbano naselje se nalazi u području nedovoljne razvijenosti jugoistočnog prigraničnog dijela Karlovačke županije. Slunj je urbano, nekad općinsko središte, danas sa statusom grada dominantno prometne fizionomije i turistička točka tranzitnog turizma. Smješten je na uzvišenim obalama rijeka Slunčice i Korane.

Prirodnu osnovu čini prostor "kordunskog krša" - "pokriveni krš" (Slunjska zaravan). Iako je to pitomiji oblik krša i za život čovjeka pogodniji, tipično je krško područje sa svim karakterističnim morfološkim oblicima, te posebnom društvenom problematikom. Osim brojnih ponikava to je područje gdje voda na površini nije normalna pojava, jer cirkulira uglavnom u podzemlju. Izbija na površinu samo tamo gdje postoje barijere nepropusnih dolomitnih naslaga. Na kontaktu s vapnencima javljaju se vrele. Tako je nedaleko Slunja izvor Slunčice, koja je nastavak ponornice Jesenice, koja ponire kod Ličke Jesenice i teče podzemljem u dužini od 14 km. Drugi prirodni fenomen su sedrene barijere. To je mekana i šupljikava stijena, koja nastaje fitogenim procesima. Grade je mahovine i trave koje žive u vodi i izdvajaju iz vode otopljeni vapnenac, inkrustriraju se i povećavaju brane vertikalno, bočno i horizontalno. Sedrene pregrade vrlo su osjetljive na utjecaj čovjeka. Promjena temperature vode, zagađivanje ili njeno odvajanje od slapova, uništavaju nepovratno ove vrijedne prirodne fenomene.

Krški ravnjaci su oduvijek bili privlačni za stočare, što je rezultiralo devastacijom velikog dijela bivše općine, što paljenjem, što krčenjem šume, tako da je prostor grada relativno, u odnosu na druge općine, najsiromašniji šumom.

Izvori energije i važnije mineralne sirovine nisu odlika ovog dijela Korduna. Zbog toga bi šumski pokrov trebao u budućem vremenu postati važan resurs. Prirodni proces regeneracije ide sporo ali se može ubrzati stvaranjem kvalitetne šume. Tako je 1989. godine pošumljeno 224 ha crnogoričnih šuma. To bi svakako trebalo nastaviti jer su klimatski i pedološki uvjeti povoljni. Dio napuštenih oranica mogao bi se u dogledno vrijeme naći pod šumom, te bi šuma u budućnosti mogla prevladavati i u izgledu pejzaža ovog kraja. Tako bi ovaj prostor zbog povoljnog prometnog položaja i atraktivnošću mogao postati privlačni izletnički, turistički predjel.

U pogledu kvalitete tla za poljoprivrednu proizvodnju razlikuju se dvije glavne skupine: tla u predjelima krša (smeđa tla na vapnencima) i tla koja pokrivaju čitavo područje Slunjske zaravni. Tla su jako kisela ali uz intenzivno mineralno gnojenje mogu se dobiti visoki prinosi krumpira. Hidrogena (livadna i močvarna) tla zauzimaju znatne prostore uz riječne tokove, iako su meliorirana, plodnost im je visoka.

Osnovno obilježje šireg prostora je očuvanost prirodnih kvaliteta i osobitosti prostora. Posebnost reljefa i klimatske karakteristike ostale su sačuvane od različitih korisnika (industrija).

Prostorne osobitosti i kvalitete prisutne su u ljepotama krajolika. Od prirodnih ljepota krajolika naročito se ističe izvor Slunčice s istoimenim kanjonom sve do utoka u Koranu, te kanjon Korane. Do Slunja to su vodotoci I. kategorije prema kategorizaciji vodotoka. Posebna znamenitost Slunja je naselje Rastoke, nastalo na ušću Slunčice u Koranu. Zbog svoje izuzetne prirodne, etnografske i arhitektonske vrijednosti, područje je 1964. godine stavljeno pod posebnu zaštitu prema Zakonu o zaštiti prirode (Rješenje zavoda broj 24/1-1964).

Gospodarsku sliku karakterizira, u prošlosti, izrazito poljoprivredni kraj ograničenih mogućnosti. U novije vrijeme prisutna je deagrarizacija i industrijalizacija. Tako je 1921. godine 92,3% stanovništva Kotara bilo poljoprivredne djelatnosti, 1953. godine 82,1%. U naselju Slunj najveći je postotak stanovništva bio uposlen, u tim vremenima u javnim službama, trgovini i saobraćaju. U vremenu prije Domovinskog rata osnovni pravci razvoja bili su osim u industriji i u saobraćaju i vezama, trgovini, ugostiteljstvu i turizmu, zanatstvu i komunalnim djelatnostima.

U industrijskoj zoni "Taborište" djelovalo je do Domovinskog rata nekoliko poduzeća:

- RIZ - tvornica televizora i ostalih video i sl. proizvoda,
- JUGOTURBINA - tvornica diesel motora, rashladnih uređaja, izmjenjivača topline (suradnja sa "Sulzer" - Švicarska i "Detroit-diesel" - SAD),
- ELEKTRA - distribucija električne energije,
- KORDUN - proizvodnja alata za obradu drva, priključnih oruđa i alata,
- LOLA RIBAR - proizvodnja sanitetskog materijala,
- VRBENKA - pogon Slunj - proizvodnja krpa za jednokratnu uporabu,
- PREBOLD - proizvodnja i prodaja tekstilnih proizvoda,
- SAOBRAĆAJ - transportno poduzeće.

U Sadilovcu KIM je imao farmu muznih krava i tov teladi.

Posljedice rata znatne su kod većine gospodarskih subjekata, i potrebna su velika ulaganja.

Znatno je broj objekata za različite poslovne djelatnosti. Od trgovačkih djelatnosti zastupljene su: trgovine, robna kuća, tržnica na otvorenom, sajmište, trgovačka skladišta. Većina je također pretrpila znatna oštećenja. Danas su u potpunosti u funkciji. Od pretežno uslužnih sadržaja u Slunju djeluje: pošta, banka, ZAP, HEP. Od komunalno servisnih sadržaja zastupljeni su: vatrogasci, komunalno poduzeće.

Pored dva hotela u Slunju, u Grabovcu su bila dva autokampa i motel MG. Planirana je bila izgradnja turističkog naselja "Slunj" u Taborištu uz trasu buduće autoceste. Kapaciteti hotela bili su 110 ležaja. Tako je u vremenu od 1965. do 1978. godine 7 puta povećan turistički promet, mjeren brojem noćenja. Korištenje hotelskih kapaciteta, u promatranom razdoblju povećalo se s 62 dana korištenja godišnje na 186 dana u 1978. godini (prosječno u Hrvatskoj je bilo 157 dana). Područje bivše općine Slunj posljednje godine prije Domovinskog rata ostvaruje 200 000 noćenja. Najveće je tu učešće Nacionalnog parka "Plitvička jezera" koji dio svojih smještajnih kapaciteta ima na području Slunja. Posljednjih godina stanovnici Slunja uključili su se u ukupnu turističku ponudu (izdavanje apartmana i soba, zemljišta za kampove, ponuda tradicijskih jela i sl.). Prema dužini zadržavanja turista, prosječno 1,6 dana radi se o izrazito tranzitnom turizmu.

Danas djeluje, pored hotela "Park" s oko 60 ležaja, čitav niz manjih ugostiteljskih sadržaja (cafe, restoran i sl.).

Od javnih i društvenih djelatnosti, upravne namjene, djeluje: gradsko poglavarstvo, policijska postaja, općinski sud, katastar, uprava hrvatskih šuma, županijski uredi. Od školske namjene zastupljena je osnovna i srednja škola. Djeluje dječji vrtić, centar za socijalnu skrb i dom zdravlja. U Slunju djeluje kino, knjižnica i župni ured.

U funkciji prometa u Slunju je benzinska postaja, auto-moto društvo i autobusna postaja.

Grad Slunj kao jedino urbano središte u jugoistočnom dijelu Karlovačke županije, u kategorizaciji središnjih naselja, danas ima zadovoljavajući prosjek potreba središnjih funkcija u toj kategoriji.

1.1.2.2. Postojeće korištenje i namjena površina

Kopneni dio obuhvata plana površine je 320,7 ha. Od toga je danas iskorišteno za razne namjene 82,10 ha prostora.

Tabela: iskaz prostornih pokazatelja za postojeću namjenu površina

| | | POVRŠINA ha | UKUPNO ha | % |
|----------------------------------|-------|----------------|--------------|-------|
| STAMBENA NAMJENA | S1,S2 | 53,81 | 53,81 | 65,5 |
| MJEŠOVITA NAMJENA | M1 | 1,38 | 1,38 | 1,68 |
| JAVNA I DRUŠTVENA | D | 6,16 | 6,16 | 7,5 |
| GOSPODARSKA NAMJENA | I | 13,29 | 15,29 | 18,62 |
| | K | 1,27 | | |
| | T | 0,73 | | |
| ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA | R | 1,18 | 1,18 | 1,43 |
| JAVNE I VRIJEDNE ZELENE POVRŠINE | Z1 | 0,65 | 0,65 | 0,79 |
| POSEBNA NAMJENA | N | 2,64 | 2,64 | 3,22 |
| GROBLJE | | 1,0 | 1,0 | 1,2 |
| | | UKUPNO | 82,10 | 100 |

STAMBENA NAMJENA - S

U području obuhvata plana najveći dio, 65,5% (53,81 ha) izgrađenih površina zauzimaju površine za stambene namjene. Najveći dio koncentriran je na lijevoj obali Slunjske i Korane.

U naselju Slunj je bilo (1991.) 734 stana, a u ostalim dijelovima naselja koji su obuhvaćeni planom (Podmelnice, Gornje Taborište i Donje Taborište) oko 300 do 370. Prema procjeni, ukupno, u obuhvatu plana bilo je 1034 do 1104 stana. Prosječna veličina stana je oko 56,5 m², sa 2,7 stanovnika u stanu. Po osobi je bilo 20,9 m² stana. Od ukupno 62.380 m² (1948.g. bilo je 12.142 m², 1980.g. bilo je 32.430 m²) stambene površine, 27% je u višestambenim (kolektivnim) građevinama, a ostalo (73%) je u obiteljskim stambenim građevinama. Udio obiteljske stambene izgradnje, osamdesetih godina bio je nešto manji (68%). U višestambenim tipovima izgradnje 45% stanova je dvosobnih, a 34% je jednosobnih.

Kod obiteljske izgradnje pretežito je zastupljen, samostojeći tip izgradnje - kod novije izgradnje. U povijesnoj jezgri prisutan je skupni (niz) tip izgradnje. Poseban tip izgradnje predstavljaju građevine u Rastokama - mlinice, smještene između slapova.

U najvažnijem standardu stanovanja, tj. broju domaćinstava na jedan je stan u Slunju dolazilo prosječno 0,89 domaćinstva, a u Podmelnicama 0,79. Prema tim pokazateljima može se zaključiti da nije bilo nedostatka stanova, kao što je to npr. prema popisu iz 1971. bilo prosječno 1,33 domaćinstva na stan.

Prevladavaju stanovi i kuće novije izgradnje, tj. izgradnje nakon drugog svjetskog rata. Najveći intenzitet izgradnje zabilježen je sedamdesetih i osamdesetih godina. Tada je

došlo do poboljšanja kvalitete izgradnje (rekonstrukcija i adaptacija postojećih stambenih jedinica) i komfora stanovanja.

Gustoća stanovanja, Gst (netto) iznosi 52 do 55,8 st/ha. Gustoća stanovništva (Gnst) u obuhvatu plana je 8,3 do 9 st/ha. Gradska gustoća je 34 do 36,5 st/ha.

Danas je najveći problem obnova ratom oštećenog stambenog fonda.

MJEŠOVITA NAMJENA - M

U zoni koja je označena kao mješovita (M1), pretežno stambena, u prizemlju su razni poslovni, uslužni sadržaji (trgovina, ugostiteljstvo i sl.). Smješteni su u zoni najužeg centra grada.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - D

Na javne i društvene namjene otpada 6,16 ha površine.

Najveći dio površine zauzimaju škole (osnovna i srednja).

Prostor koji zauzima osnovna škola površine je 2,3 ha. Građevina je izgrađena 1975 godine, površine oko 3 000 m² ima 16 odjela i potpuno odgovara današnjem standardu. Pohađa je oko 400 učenika sa cijelog područja grada, u jednoj smjeni. Od sportskih terena, škola ima dvoranu a u pripremi je uređenje i vanjskih športskih terena koje bi u prvo vrijeme koristila i srednja škola.

Srednju školu pohađa 207 učenika u 10 odjeljenja, koji se pripremaju u 7 strukovnih usmjerenja; četverogodišnje (ekonomist i elektrotehničar) i trogodišnje (razni obrtnički programi). Građevina je izgrađena 1876 godine za građansku školu, i ne zadovoljava današnje standarde. Postoji potreba za raznim radioničkim prostorom kao i za dvoranom za tjelesni odgoj.

Od javnih i društvenih djelatnosti, upravne namjene, djeluje: gradsko poglavarstvo, policijska postaja, općinski sud, katastar, uprava hrvatskih šuma, županijski uredi.

U gradu djeluje dječji vrtić (jedna jedinica u sklopu osnovne škole), centar za socijalnu skrb, ljekarna i dom zdravlja (2910 m²) s različitim ambulanta i stacionarom.

Od kulturnih sadržaja u Slunju djeluje kino (250 sjedala) i knjižnica. Jedini nositelj kulturne djelatnosti bilo je Narodno sveučilište koje se bavilo odgojem i obrazovanjem odraslih, organiziranjem kulturnih događaja i informiranjem. U gradu, od vjerskih sadržaja djeluju crkve i župni ured.

GOSPODARSKA NAMJENA

Pored površina za stanovanje, značajniju površinu 15,29 ha (18,62%) zauzimaju razni gospodarski sadržaji. Razni proizvodni (pretežito industrijski i zanatski sadržaji) površine 13,29 ha smješteni su u izdvojenoj zoni "Taborište".

Značajan gospodarski - poslovni sadržaj, trgovački predstavlja robna kuća smještena u najužem centru grada.

Od turističkih sadržaja, pored hotela "Park" danas djeluje čitav niz raznih, manjih ugostiteljskih sadržaja smještenih u centralnoj zoni.

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA - R

Poseban centar za šport i rekreaciju ne postoji. Postoji samo jedna sportska dvorana bez gledališta, u okviru osnovne škole i improvizirano nogometno igralište. Uz Koranu je improvizirano kupalište. Prije Domovinskog rata djelovali su kuglački i nogometni klub. Stanje će se nešto popraviti izgradnjom vanjskih sportskih terena uz osnovnu školu.

JAVNE ZELENE POVRŠINE - Z1

U najužem centru grada smješten je i sačuvan u svom izvornom obliku javni park. Uređen je već krajem XIX stoljeća (1882.g.) oko kojeg su locirani različiti javni sadržaji. Park presjeca centralna staza koja vodi prema zgradi gradskog poglavarstva, a drveće je pravilno organizirano. Na tržnici (Žitni trg) zasađeni su 1879. godine bagremi i divlji kesteni, te ispred škole iz uz Novu cestu 1882. godine, lipe.

U pejzažnoj slici Slunja zadržan je izuzetno vrijedan prirodni krajolik, kojeg čine obale - kanjon Slunjčice i Korane (zaštićeni krajolici).

POSEBNA NAMJENA - N

Za potrebe vojske u području grada nalazi se prostor površine od 2,64 ha. Prema podacima koje je grad dobio od Ministarstva obrane isti se može prenamjeniti u namjenu civilnog karaktera.

GROBLJE

Površine s grobljem disperzirane su i smještene van površina namjenjenih stanovanju i zauzimaju prostor od 1,0 ha. Prostori nisu ograđeni i adekvatno uređeni u skladu sa Zakonom o grobljima.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Postoji niz razloga koji uvjetuju izradu novog Urbanističkog plana uređenja grada Slunja, a unutar istoga također i novog prometnog sustava:

> Od izrade Urbanističkog plana grada Slunja (1980. god.) prošlo je 20 godina u kojem periodu su se dogodile značajne promjene u razvoju, potrebama i perspektivama grada. Zbog toga je potrebno izvršiti reviziju postojećih starih planova.

> Donijeta je nova Odluka o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste (NN broj 25 od 24.02.1998).

> Usvojena je konačna varijanta obilaznice Slunja za magistralnu državnu cestu D1 GP Macelj (gr. R. Slovenije)-Zagreb-Karlovac-Gračac-Knin-Brnaze-Split(D8). Ova varijanta se vrlo razlikuje od starih varijanti. Stare varijante su bile bliske samome gradu Slunju na razmaku 0,15-1,2 km od magistralne ceste kroz grad, dok je nova varijanta udaljena 1,8-2,0 km od magistralne ceste kroz grad. Nova obilaznica prolazi zapadno od brda Velike i Male Melnice. Time je omogućena nesmetana veza užeg područja grada i područja Podmelnice.

Obilaznica Slunja počinje kod Stipetića, a završava iza Babića. Obilaznica je dugačka 6,4 km, dok je dužina ove postojeće ceste kroz grad 8,5 km.

> Predviđena je daljnja koncentracija stanovništva bivše općine Slunj u glavnim naseljima, a naročito u Slunju.

> Gospodarski razvoj je planiran na razvoju industrije u gradu Slunju, a baziran je na poljoprivredi, stočarstvu, turizmu, šumarstvu i ribarstvu.

Svi navedeni razlozi iziskuju reviziju ranije planiranog prometnog sustava i zatečenog stanja.

VELIČINA I PROGNOZA PROMETA

Na području grada Slunja postoje dva brojačka mjesta prometa Hrvatskih cesta. Prvo mjesto je broj 036 prije Slunja na državnoj cesti D1, a drugo mjesto broj 452 je iza Slunja u mjestu Slušnica na cesti D47.

Podaci o prometu:

Br. mjesto Slunj - cesta D1

| GODINA | | | 1997 | PROSJEČNI PORAST 1987-1997 |
|---------------------------------------|-------|--------|--------|----------------------------|
| Prosječni godišnji PGDP dnevni promet | 4 400 | 5 003 | 9 388 | 8,76% |
| Prosječni godišnji PLGP ljetni promet | 9 928 | 10 393 | 16 934 | 6,3% |

Br. mjesto Slušnica - cesta D1

| GODINA | 1986 | 1987 | 1997 | PROSJEČNI PORAST 1987-1997 |
|--|-------|-------|--------|----------------------------|
| Prosječni godišnji dnevni prosjek PGDP | 5 039 | 5 839 | 8 790 | 5,0% |
| Prosječni ljetni dnevni prosjek PLDP | 6 943 | 7 701 | 15 900 | 6,5% |

Može se pouzdano pretpostaviti da će u idućim godinama promet rasti istim ili većim stopama. Može se pretpostaviti porast od prosječno 7%, pa bi na cesti D1 kroz 11 godina do 2010. godine PLGP (Prosječni ljetni godišnji promet) bio 29 934 vozila. Naravno da bi ovaj promet mogla primiti samo 4-tračna autocesta. Već promet od PLDP=16 934 vozila ne može primiti sadašnja cesta D1, te je zbog toga planirana opsežna rekonstrukcija, te pretvaranje iste u brzu cestu. Međutim planirana je izgradnja autoceste Zagreb-Bosiljevo-Otočac-Zadar-Split tako da će se promet na cesti D1 znatno smanjiti.

U svakom slučaju, nakon izgradnje obilaznice Slunja, smanjit će se promet kroz Slunj za cca 65%, te bi po sadašnjem stanju to bio PLGP promet od cca 6 400 vozila. Time će se ipak povećati sigurnost i udobnost vožnje u glavnoj gradskoj ulici.

POSTOJEĆA PROMETNA MREŽA

1. POSTOJEĆE JAVNE CESTE (ULICE)

Na planom obuhvaćenom području postoje javne ceste:

1.1 Državna cesta D1- (Macelj (gr. R. Slovenije)-Zagreb-Karlovac-Knin-Split)
Dužina ceste kroz Slunj je 3,6 km, a nazivi ove ceste su Zagrebačka ulica i Plitvička ulica.

1.2. Županijska cesta Ž 3256 (D23 - Kamenice Skradnička-Gornje Primišlje-Slunj (D1))
Dužina ceste kroz grad je 1,25 km. Nazivi ove ceste su ulica 14. Domobranske pukovnije i Ogulinska ulica.

1.3. Županijska cesta Ž 3258 (Slunj (D1)-Batnoga-Cetingrad-gr. R. BiH)
Dužina ceste kroz grad je 1,0km. Naziv ove ceste je Ladihovićeve ulica.

1.4. Županijska cesta Ž 3257 (Cvitković-Slunj (Ž 3258))

Dužina ceste kroz grad je 0,05 km.

1.5. Županijska cesta Ž 3266 (Slunj (D1)-Donji Furjan-Bogovolja-Cetingrad (Ž 3258))

Dužina ceste kroz grad je 1,25 km. Naziv ove ceste je Krajiška ulica.

1.6. Lokalna cesta L 34151 (Vojni poligon-Slunj (Ž 3256))

Dužina ceste kroz grad je 0,45 km. Naziv ove ceste je ulica 14. Domobranske pukovnije.

1.7. Lokalna cesta L 34153 (Slunj (Ž3266))-Lumbardenik

Dužina ceste kroz grad je 0,5 km. Naziv ove ceste je ulica Nikole Zrinskog.

2. POSTOJEĆE GLAVNE GRADSKÉ ULICE

Okosnicu gradskih ulica čine javne ceste koje prolaze kroz grad ili im je ishodište u gradu, jer se odvajaju od državne ceste D1 u samom gradu.

To su ulice:

2.1. Zagrebačka ulica-Plitvička ulica

Ove ulice čini državna cesta D1 (Macelj-Zagreb-Karlovac-Knin-Split) na prolazu kroz grad Slunj.

2.2 Ulica 14. Domobranske pukovnije-Ogulinska ulica

Ovu ulicu čini javna županijska cesta Ž 3256 (Ogulin-D23-Gornje Primišlje-Slunj (D1))

2.3. Ladihovićeve ulica

Ovu ulicu čini dio županijske ceste Ž 3258 (Slunj D1-Cetingrad)

2.4. Krajiška ulica

Ovu ulicu čini dio županijske ceste Ž 3266 (Slunj D1-Donji Furjan-Cetingrad)

2.5. Ulica 14. Domobranske pukovnije

Ovu ulicu čini dio lokalne ceste L 34151 (Vojni poligon-Slunj (Ž 3256))

Sve druge gradske ulice vezane su na gore pomenute ulice, naročito na Zagrebačku, Plitvičku i ulicu 14. Domobranske pukovnije.

- Na Zagrebačku i Plitvičku ulicu vezane su ulice:

Zapadna strana:

Rastoke, Stara cesta, Vladimira Nazora (pješačka ulica), Školska ulica, ulica 14. Domobranske pukovnije, ulica Jure Belkovića, ulica Ivana Gorana Kovačića, ulica Augusta Šenoa, Kordunska ulica, Mrežnička ulica, Rakovačka ulica tj. 11 ulica.

Istočna strana:

Ladihovićeve ulica, ulica Nikole Turkalja, Krajiška ulica, Trg Zrinskog i Frankopana, Slušnička ulica, Novo naselje 1, Novo naselje 2, Zubac ulica, Sportski centar, Slijepa ulica tj. 10 ulica.

- Na ulicu 14. Domobranske pukovnije vezane su ulice:

Južna strana: ulica Petra Svačića, ulica Vojnog poligona, Poljski put tj. 3 ulice.

Sjeverna strana: ulica kralja Zvonimira, ulica XV Kordunaške brigade tj. 2 ulice.

PLANIRANE ULICE PREMA URBANISTIČKOM PLANU IZ 1980.

Planirano je širenje grada na prostor sjeverno od ulice 14. Domobranske pukovnije (lokacija nad Koranom), te izgradnja industrijske zone zapadno od ulice XV Kordunaške brigade. Na tom dijelu predviđena je izgradnja cca 2,25 km novih ulica, te 1,8 km rekonstrukcije ulica. Također, planirano je širenje grada na prostoru južno od ulice 14.

Domobranske pukovnije. Ovdje je predviđena izgradnja cca 0,92 km novih ulica, te 2,15 km rekonstrukcije ulica. Predviđena je, također, izgradnja kružne ulice koja počinje na odvojkju Školske ulice od državne ceste D1 (Zagrebačka ulica) dolazi do ulice 14. Domobranske pukovnije, a završava opet na državnoj cesti D1 (Plitvička ulica). Ova novoformirana sabirna ulica proteže se ulicama: Školska ulica, ulica kralja Zvonimira, ulica Augusta Šenoa u dužini od 0,75 km.

IZVEDENI DIJELOVI PLANIRANIH ULICA

Sjeverno od ulice 14. Domobranske pukovnije izvedeno je cca 1,4 km novih cesta. Južno od ulice 14. Domobranske pukovnije izvedeno je cca 0,3 km novih cesta.

TEHNIČKO STANJE POSTOJEĆIH ULICA

Većina ulica ne zadovoljava tehničke uvjete za kvalitetan i siguran promet. Nedostaju pješački hodnici, biciklističke staze, križanja nisu propisno uređena, raskrižja nisu uređena po propisima, površinska odvodnja uglavnom nije rješena. Tlocrtni i visinski tehnički elementi na mnogim mjestima iziskuju rekonstrukciju. Općenito trebati će izvršiti znatne radove na rekonstrukciji i uređenju svih ulica.

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. Zahvat vode na Slunjčici smješten je 5 km nizvodno od izvora rijeke, na koti usisa 229,60 m.n.m.. Slunjčica na mjestu zahvata ima miran tok s oko 2 500 l/sek minimalne protoke. Na mjestu zahvata se rijetko zamućuje. Voda se nakon zahvata putem crpki transportira ($H_m = 25 - 30\text{m}$) u dvije vertikalne taložnice, te se gravitacijski dovodi na brze filtere. Voda zatim dolazi do crpilišta čiste vode gdje se dalje, nakon kloriranja sa crpkama diže ($H_m = 115\text{m}$) do rezervoara "Melnica", odnosno do krajnjih korisnika. Kapacitet vodozahvatnog sustava iznosi $Q_{max} = 34\text{ l/sek}$, dok je proračunati kapacitet objekata pripreme pitke vode $Q_p = 28\text{ l/sek}$. Rezervoar "Melnica" volumena je 800 m^3 i kote preljeva k.p. = 333 m.n.m. Na lokaciji vodozahvata nalazi se objekt koagulacije koji nije u funkciji i rezervoar za ispiranje filterskih polja.

Zastarjelost opreme, devastacija u ratu, zahtjevaju sanaciju/rekonstrukciju ovog kompleksa.

Postojećim vodoopskrbnim sustavom obuhvaćena su i područja na višim terenskim kotama i izvan utjecaja rezervoara "Melnica", odnosno formirane su dvije visinske vodoopskrbne zone (precrpna stanica "Cvitović" kapaciteta $Q = 4,0\text{ l/s}$, kote preljeva k.p. = 366 m.n.m., $V = 90\text{ m}^3$ i "Novo Selo" kapaciteta $Q = 2,0\text{ l/s}$, kote preljeva k.p. = 350 m.n.m., $V = 60\text{ m}^3$).

Vodopskrbnim sustavom "Slunj" rješena su okolna gravitirajuća naselja Cvitović, Nikšić, Novo Selo, te područje vojnog poligona.

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

Prema dostupnim podacima gubici vode iz sustava su veliki i iznose 25 - 30%, a potrošnja vode u 1999. god. iznosila je 242.567 m^3 (domaćinstva 133.964 m^3 , gospodarstvo 108.603 m^3).

Lokacija crpilišta je ograđena, a ograda predstavlja dio I zone zaštite na lijevoj obali. Ostale zone zaštite vodocrpilišta nisu adekvatno rješene, pa su incidentne situacije uzrok zatvaranja vodocrpilišta, a grad ostaje bez vode. Opskrba vodom grada je nesigurna i predstavlja značajan problem grada.

Odvodnja otpadnih voda

Postojeća kanalizacijska mreža pokriva središnji dio naselja gdje je u funkciji mješoviti sustav odvodnje. Ukupno izvedena kanalizaciona mreža iznosi cca 7,0 km. Ona je malog kapaciteta i zastarjela. Glavni kolektor, ϕ 50 cm se nalazi u trasi državne ceste (D1, Karlovac - Plitvice), te neposredno prije mosta na Slunjčici mjenja smijer prema zapadu i dalje uz južni rub Rastoka dolazi do postojećeg ispusta u rijeku Koranu, bez ikakvog pročišćavanja.

Dimenzije glavnog kolektora su ϕ 40 - 50 cm, dok je sekundarna mreža u sporednim ulicama izvedena ϕ 30 cm. Niveleta kanala je relativno plitka u odnosu na prometnice. Zbog malih padova na nekim dionicama kanali imaju i malu propusnu moć.

Pored toga na desnoj obali rijeke Korane, na području industrijske zone Taborište, izveden je kolektor ϕ 30 cm, kojim je rješen problem odvodnje sliva uz cestu Slunj - Cetinograd, gdje je smještena većina industrijskih pogona. Ovim kolektorom odvođe se kanalizirane vode do retencijskog bazena ($V = 60 \text{ m}^3$), na kojem se danas vrši mehanički tretman otpadnih voda, a preljevne vode otječu kroz postojeći propust ispod ceste Karlovac - Plitvice u otvoreni jarak niz padinu do ušća u rijeku Koranu. Otpadne vode se nakon tretmana u septičkoj jami, posebnim kanalom odvođe do priključenja na oborinski kolektor. Predviđen je daljnji transport otpadnih voda ovog industrijskog kruga, odnosno predviđena je izvedba kolektora od spoja s oborinskim kolektorom (izvedeno cca 200 m) do piključka na kanal kojim će se odvoditi otpadne vode iz retencijskog bazena, nakon čega je predviđen njihov zajednički transport prema uređaju za pročišćavanje.

U prijeratnom razdoblju (od 1989. - 1991. godine) započeta je izgradnja kanalizacije na području sliva uže jezgre grada, odnosno izvedena je retencija ($V = 525 \text{ m}^3$) i dionica kolektora u dužini cca 240 m.

Na preostalom području koje nije kanalizirano, otpadne vode prikupljaju se septičkim jamama i povremeno prazne putem specijalnog vozila - cisterne. Izuzetak predstavlja područje Rastoka, gdje se kod većine stambenih objekata otpadne vode direktno uvode u rijeku Slunjčicu ili Koranu. Oborinske vode s nekanaliziranog područja većim dijelom poniru u podzemlje (vrtače), dok manji dio dospjeva do prijemnika - rijeke Korane i Slunjčice.

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 preko dva dalekovoda:

- DV 35 kV Oštarije - Slunj na čelično - rešetkastim stupovima s vodičima Ač 3x95 mm²,
- DV 35 (110) kV Vojnić - Slunj na čelično rešetkastim stupovima s vodičima Ač 3x240 mm² + Č 55 mm².

Ulazi u trafostanicu su kabelski. Glavni smjer napajanja je iz TS 35/10 kV Oštarije. Područje grada unutar obuhvata plana napaja se iz trafostanice sa sljedećim izlazima 10(20) kV:

- Slunj - kabelski izlaz i mreža 10(20) kV,
- RIZ - dalekovod 10(20) kV,

- Cvitović - dalekovod 10(20) kV.

U području obuhvata plana postojećih je trafostanica 10(20)/0,4 kV, 10 distributivnih i tri industrijske. Postoji mogućnost za zatvaranje energetske petlje.

Prema poznatim podacima, prije rata konzum grada Slunja iznosio je:

- domaćinstva cca 2.700 MWh godišnje,

- gospodarstvo i ustanove cca 337 MWh; što je ukupno iznosilo 3.037 MWh godišnje.

Vršna opterećenja iz tih podataka procijenjena su na sljedeće iznose:

- domaćinstva - $P_{max} = 745$ kW, $Q_{max} = 280$ kVAr;

- gospodarstvo i ustanove - $P_{max} = 298$ kW, $Q_{max} = 184$ kVAr;

- ukupno - $P_{max} = 1.043$ kW, $Q_{max} = 464$ kVAr.

Ukupna prividna snaga iznosi cca 1.141,5 kVA.

Na osnovu raspoloživih podataka može se zaključiti da gubici iznose cca 11%, pa je očekuje vršno opterećenje od 1.267 kVA.

Pošta i telekomunikacije

U gradu Slunju postojeći je poštanski ured u postojećoj mreži sustava veza na području Karlovačke Županije. Poštanski promet se obavlja preko poštanskog centra Karlovac i jedinice poštanske mreže u Slunju - poštanski centar s pet područnih pošta koje obavljaju osnovnu poštansku djelatnost.

U Slunju je čvorna centrala telekomunikacija s tri područne centrale međusobno povezane zračnim linijama. Čvorna centrala Slunj vezana je svjetlovodnim kabelom s TKC Karlovac. Smještena je u objekt koji zadovoljava potrebe.

Mjesna telefonska mreža izvedena je kao podzemna i zračna.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

1.1.4. Zaštićene prirodne, kulturno-povijesne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Slunj je nastao na strateški važnom i vrlo nesigurnom položaju koji je posljednjih 500 godina, od Vojne krajine do Domovinskog rata obilježen stalnim ratovanjem. Fizionomiju mu je odredila specifična uloga u povijesti, ali i smještaj na jednom od najprometnijih pravaca. U vrijeme Vojne krajine kroz Slunj je prolazila glavna kordonska cesta koja je od Karlovca preko Barilovića, Perijasice, Primišlja, Slunja, Rakovice i Udbine vodila u Gračac gdje se spajala s dalmatinskom cestom.

Unutar obuhvata plana nalaze se kulturna dobra prostornih i graditeljskih vrijednosti, prožeta i povezana zaštićenim rezervatom prirode. **Urbanistička cjelina Slunja i ruralna cjelina Rastoka**, zaštićena kulturna dobra, međusobno se nadovezuju tokom rijeke Slunjčice.

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

Prostornim planom Općine čitav tok rijeke Korane planiran je da se zaštiti u kategoriji ZAŠTIĆENI KRAJOLIK.

U krajobraznom smislu prostor je definiran uskim i zavojitim tokom rijeke Slunjčice, njenim strmim obalama i uzvisinama iznad, te širokim rastočenim platoom preko kojeg u slapovima utiče u Koranu. Na uzvisini iznad lijeve obale smješten je dio naselja kojim prostorno i organizacijski dominira zgrada škole. Na uzvisini iznad desne obale, van naselja, smješten je "Napoleonov magazin". Uz strme obale i na dvostrukoj okuci rijeke, smješteni su Stari grad i povijesno naselje Slunj. Na platou i deniveliranom utoku, nastala je ruralna cjelina Rastoka.

Konfiguracija terena, tok rijeke Slunjčice i fenomen njenog utoka u Koranu, ruralna, te urbanistička cjelina, prožimaju se i povezuju na jedinstven način. Ukupna vrijednost prostora nadilazi vrijednost njenih pojedinih dijelova, stvarajući **kulturno-povijesni krajolik**.

POVIJESNO URBANISTIČKI RAZVOJ URBANISTIČKE CJELINE SLUNJA

Spomeničke mikrourbanističke cjeline Slunja nastale su u različito vrijeme i s različitim funkcijama. U strukturi grada jasno se prepoznaju i danas. Neodjeljive su od svog prirodnog okoliša, koji i sam ima spomenički značaj i koji je bio razlogom što se grad smjestio upravo na ovom mjestu. Prema promjenama funkcija mijenjalo se i lice grada, od stambenog burga, civilnog naselja, vojnog uporišta, trgovišta, sjedišta kotarske oblasti, te privrednog središta Korduna.

Nukleus današnjeg grada je burg sagrađen za stambene potrebe knezova Krčkih-Frankopana u drugoj polovici 14. st., na strateški zahvalnom terenu koji s tri strane opasuje okuka rijeke Slunjčice koja je kasnije, za vrijeme opasnosti od Turaka, postala bitan dio obrambenog sustava.

Godine 1409. prvi puta se spominje naselje koncentrirano oko franjevačkog samostana s crkvom, spretno smješteno na suprotnoj obali, 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. Godine 1657. vojni kartograf, inženjer i graditelj Martin Stier sudjeluje u Nadzornoj službi ispitujući građevinsko stanje graničnih mjesta štajerske, Slavonske i Banske Hrvatske. U izvještaju navodi da s druge strane rijeke već ranije postoji jedno malo mjesto sa samostanom, opasano zidom koji je na nekim mjestima propao. Dalje predlaže da je za smještaj vojnika mjesto potrebno "osigurati" tj, ruševni dio zida srušiti i podići novi, na novom mjestu čime bi se čitavo, po njemu preveliko, naselje smjanjilo. Na crtežu se pak jasno vide ruševine samostana, visoki toranj i zidne koje okružuju naselje. Na tlocrtu naselja, na njegovom naisturenijem južnom dijelu, ucrtava crkvu s odvojenim tornjem, te obrambeni zid. Također, prikazuje i prometne komunikacije unutar naselja, vjerojatno naslijeđene iz ranijeg perioda, koje će mu uvjetovati buduću organizaciju. Na "Drugom crtežu" vidljiva je i komunikacija koja povezuje Stari grad, mimo naselja (uz strmu obalu Slunjčice) izravno sa njegovim ulaznim pretprostorom.

Naselje se obnavlja tek nakon 1699. tj, sklapanja Karlovačkog mira i utvrđivanja čvrste granice prema Turskom carstvu, tako da M. A. Weiss, carski pukovnik - poručnik i U.A. Zemaljski Prvi Graditelj 1729. godine u svom "Prikazu sa opisom obrambenog stanja na hrvatskim granicama", na jednom od crteža prikazuje naselje s manjim drvenim objektima i masivnom stražarskom kulom. Obrambeni zid je dijelom još uvijek derutan, a dijelom zamijenjen palisadom.

Reorganizacijom Vojne krajine 1745. kojom je ukinuta krajiška samouprava Slunj 1775. 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). Dokumentira ih 1790. godine potpukovnik Antoni de Schernding na "Koloriranom planu dvorca i mjesta". Ucrtava crkvu s već dograđenim bočnim kapelama, ali bez zvonika, a za naselje predviđa novi obrambeni sistem koji povezuje sa spremištem na obližnjoj uzvisini. Sistem utvrđenja bi se po njemu sastojao od palisade, jarka, unutarnjeg ziđa i drvenog platoa uz ziđe. Jasno se vide potporni stupovi, te drvena stubišta koja vode na plato. Sa sjeverne strane potez od naselja do uzvisine sa spremištem bio bi branjen nizom ravelina, a oko spremišta bio bi ponovljen sistem utvrđenja naselja, no ovdje tlocrtno u obliku četverokuta, s pet nepravilnih bastiona, okružen ravelinima. Predviđeni sistem obrane nije izveden.

Buduću urbanu matricu grada odredio je put koji prolazi kroz i nastavlja se izvan naselja. Naime, osim položaja Starog grada i naselja Schernding prikazuje i treću važnu lokaciju na uzvisini iznad lijeve obale Slunjčice (današnja srednja škola) s projektom "utvrđenja spremišta na mjestu postojećeg spremišta", a na mjestu kojeg, još Stier na jednoj od veduta crta crkvu Svih Svetih (Allerheiligen Kirchen), a Hacquet stoljeće kasnije kontumac ("Cenhumazia").

Tri odvojena položaja, koji su funkcionalno i oblikovno ostali izdvojene mikrourbanističke cjeline, bili su povezani prometnim komunikacijama. Početak 19. st. s izgradnjom uz put koji je povezivao naselje sa spremištem ujedno znači i početak spontanog urbanističkog rasta Slunja izvan utvrđenog naselja. Grad se počinje širiti i prema jugu, uz cestu za Plitvice i Liku. Takav Slunj dočekuje francusku okupaciju (1809.-1813.) za vrijeme koje se grade drveni mostovi na Korani i Slunjčici (R. Lopašić), te magazin za spremanje žita koji se zbog svoje namjene smješta izvan naselja. Kako Scherndingov plan utvrđenja spremišta i naselja nije izveden, na uzvisini ostaje aglomeracija nekoliko objekata, vjerojatno kontumac i pekarna (M. Sabljar). Do sredine 19. st. na njihovom mjestu podignuti su vojnička vježbaona i ljekarski stan (po "parzellen protocollu" - popisu katastarskih čestica prvog katastarskog plana iz 1864. godine). Zidine nepravilnog kvadratnog tlocrta s četiri nepravilna bastiona (također ucrtane na karti iz 1864.), smještene iza objekata, mogle su nastati po uzoru na Scherndingov prijedlog.

Kako se Slunj nakon prestanka turske opasnosti transformira iz malog vojnog naselja u značajno trgovište, mijenja se i namjena objekata na trgu (Marktplazu), koji postaje sjecište trgovačkog, obrtnog i javnog života grada. Na prvoj katastarskoj karti iz 1864. godine uz nekoliko zidanih i u manjem broju drvenih stambenih kuća, ucrtani su i javni objekti (škola, kvartir, zatvor, zgrada kotarskog suda, kotarski ured, župni dvor), smješteni uz rub trga i glavnim pročeljem orijentirani prema njegovom središtu. Najuži ulazni dio trga formiraju dva najveća objekta - kapetanov stan i stan upravnog časnika. Navedeni objekti su trgu potvrdili urbani karakter, dok su sjeverni i južni prilazi gradu

ostali polururalni ambijenti s nizom samostojećih manjih drvenih stambenih kuća i vrtova.

Spontanim rastom, dijelom uvjetovanim prirodnim okolišem, stvoren je nepravilni tlocrtni sustav grada koji je pokušala ispraviti planska urbanizacija 1871. godine, u obliku tada aktualne tendencije izravnavanja krivudavih ulica, uređenja pravilnih trgova i probijanja novih pravaca. Regulacioni plan iz 1871. godine bio je pokušaj koji u tom smjeru nije u potpunosti proveden. Predviđena nova komunikacija koja bi od župne crkve uz tok Slunjčice vodila prema jugozapadu, kao i probijanje novog pravilnog rastera ulica zapadno od današnje glavne prometnice nisu ostvareni. Izravnani su krivudavi putovi koji su vodili na obradive parcele i današnja glavna prometnica, a zapadno uz nju uređen je trg oko kojeg su do kraja 19. st. podignuti novi objekti.

Do zadnje četvrtine 19. st. Slunj je bio malo mjesto (1873. još nema status grada) s vrlo sporim razvojem o čemu govore podaci da je 1822. godine imao 30 kuća, 1875.g. 31 kuću, ali 1895.g. 89 kuća. Iako je već od kraja 18. st. bio trgovačko prometni centar smješten na raskrsnici putova, u sustavu "kordonskih cesta", a u blizini granice s Turskim carstvom, tek u zadnjoj četvrtini 19. stoljeća, nakon prestanka ratne opasnosti i razvojačenja doživljava brži razvoj, a postaje i sjedište kotarske oblasti. Godine 1880. započinje gradnja ceste, što zbog neplodne 1879. i mogućnosti zapošljavanja pokreće general Filipović. Gradi se od Veljuna do Slunja, od Slunja do Broćanca, od Drežnika do Vaganca i Saborskog, te od Tušilovića do Krnjaka. Gradi se i vodovod, a zbog otvaranja novih pravaca i destinacija (npr. Plitvice) u Slunju se, kao tranzitnom mjestu, podiže nekoliko hotela i odmorišta za putnike. Uvode se neke nove komunikacije u samom mjestu (Nova cesta, dio današnja Zagrebačke), a neke do tada prilazne mijenjaju karakter iz polururalnih u gradske ulice s pripadajućim sadržajima (Plitvička). Do kraja 19. st. zbog pojačanih potreba za administrativnim sadržajima grad dobiva nekoliko reprezentativnih javnih objekata: godine 1876. Građansku školu na parceli iza vojne vježbaone i ljekarskog stana, unutar zida na koji je vjerojatno nadograđena nova ograda škole, godine 1882. zgradu kotarskog i poreznog ureda (današnju zgradu poglavarstva) ispred koje je kasnije uređen park, zgradu kotarskog i općinskog suda (uglovnica na spoju školske i Zagrebačke ulice), a na prijelazu stoljeća još jedan urbanistički akcent - pravoslavnu crkvu na sjevernom rubu parka. U vrijeme dok se novi komunalni sadržaji koncentriraju u zapadnom dijelu, najstarije naselje 1879. godine zahvaća požar koji uništava nekoliko kuća, župni dvor i crkvu. Već 1880. godine gradi se novi župni dvor, a crkva se obnavlja.

Najbitne promjene u urbanističkom oblikovanju grada donjelo je 20. st. Obzirom da se krajem 19. st. težište premješta prema parku sa zgradom kotarskog i poreznog ureda, današnja prometnica za Plitvice postaje glavna ulica, tkz. Korzo (kako ju građani Slunja nazivaju oko 1925.) Proces promjene naselja u izduženi cestovni tip, usmjeren u pravcu sjever - jug, nastavljen je 1955. gradnjom magistralne ceste Karlovac-Slunj, te mostova na Korani (1955.) i Slunjčici (1962.). Magistrala je izmjenila sliku grada, vizualnu i smisaonu. Najstariji dio, trg sa župnom crkvom izoliran je, a sam grad dobio je isključivo tranzitni značaj. Cesta iz 1883. (Nova cesta) je od Rastoka vodila na najstariji trg s crkvom, no sada je usmjerena prema jugu, a zbog lakšeg prometovanja srušen je dio ugaonog niza kuća na sjecištu ulica za stari trg. Nova izgradnja izravnala je ugao i naglasila novi pravac, izolirajući staru jezgru. Popunjavanje neizgrađenih parcela stvorilo je novi ulični ambijent glavne prometnice koju danas duž obje strane karakterizira heterogena izgradnja. Dok lijevu stranu formira zatvoreni ulični niz stambeno-poslovnih jednokatnica s kraja 19. st. (uglovnica na broju 1) i druge polovine 20.st., na desnoj strani pravladaavaju prizemnice, zidane malogradske i drvene

polururalne kojih je dio sačuvao položaj i stariju strukturu 19. stoljeća. Dodatnu disharmoniju izazvalo je nepotrebno uvlačenje robne kuće od uličnog niza, te gradnja nekoliko recentnih stambenih katnica.

Godine 1942. spaljene su sve upravne zgrade i osnovna škola. Veći dio objekata obnovljen je nakon rata. Pedesetih godina nakon rušenja dviju krajiških kuća iz 18. st. koje su formirale ulaz u najstarije naselje do danas su ostale neizgrađene parcele.

Širenje grada u drugoj polovici 20. st. i dalje je uvjetovano prirodnim i prometnim karakteristikama. Zapadno od glavne prometnice, prema Ivšić brdu i uz cestu za Ogulin događa se jača individualna izgradnja, dok desna obala Slunjčice s neznatnom gradnjom uz cestu za Lumbardenik ostaje izvan urbanističkog konteksta.

Urbanizam 20. st. je upravo zbog premještanja administrativnog i stambenog središta u zapadni dio grada poštedio stari trg u njegovom tlocrtnom i arhitektonskom oblikovanju. Sačuvao je "ljevkast" nepravilni tlocrt izvornog trga-naselja, obodni položaj kuća orijentiranih prema trgu, te veličinu koja je odgovarala njenoj najvažnijoj funkciji-trgovini.

Promjene u urbanom tkivu grada nisu utjecale na neke od povijesnih pravaca. Jedna od najstarijih komunikacija koja je od naselja preko mosta vodila do Starog grada i dalje do Rastoka desnom obalom Slunjčice, sačuvana je dijelom u današnjoj Frankopanskoj ulici. Početkom 19. st., za vrijeme francuske okupacije, cesta je preoblikovana (od Rastoka, ispod magazina prema Starom gradu i Furjanu, te granici s Turskom). Iako je položaj zadržala do danas, cesta je vremenom dobila sekundarni značaj.

Današnja Nazorova ulica također je ostatak jednog od najstarijih pravaca koji se vidi već na Stierovoj karti iz druge polovice 17. st. kao put koji je iz utvrđenog naselja vodio na uzvisinu s današnjom srednjom školom. Ista komunikacija ponovljena je krajem 18. st. na karti A. Scherdinga. Izgradnja oko komunikacije počela je tek početkom 19. st., no ona je dijelom neizgrađena ostala do početka 20. st. kada se čestice počinju popunjavati. Zbog konfiguracije terena ulica je izgrađena samo na jednoj svojoj strani, koja se otvara prema kanjonu Slunjčice, a zbog djelom sačuvanog starijeg pučkog graditeljskog sloja (naročito kuća na broju 9) predstavlja važnu vizuru grada.

Približan položaj ulice Stara cesta prvi puta se na kartama pojavljuje krajem 18. st. kao dio prilaznog puta koji je od Rastoka do utvrđenog naselja vodio uz lijevu obalu Slunjčice. Glavna cesta od Rastoka do Starog grada i naselja u to vrijeme išla je novosagrađenim drvenim koranskim mostom i dalje desnom obalom Slunjčice. Stara cesta na važnosti je dobila tek u 19. st. kada je postala dio glavne komunikacije od Rastoka preko mosta Sv. Ivana do trga. Zajedno sa cestom za Primišlje i Ogulin, kao glavna cesta, za razliku od ostalih komunikacija, imala je tvrdo obrađenu gornju plohu (prema karti iz 1864. godine). Postala je sporednom gradskom ulicom kada je 1883. godine izgrađena Nova cesta koja iznad samog kanjona lijeve obale Slunjčice prati njezin tok od mosta do prilaza trgu. Ista je iskorištena u gradnji magistralne ceste 1955., tako da je jedan dio ostao izoliran i danas je van upotrebe. Izgradnja uz Staru cestu počela je sredinom 19. st., s drvenim objektom na mjestu kojeg je sagrađen današnji hotel Slunjčica. Do 1883. podignut je novi zidani objekt s promijenjenom orijentacijom glavnog pročelja istočno prema novosagrađenoj Novoj cesti. Vremenom je mijenjao namjenu, a današnji tlocrtni i vanjski oblik dobio je 1956. kada je dograđen i rekonstruiran za hotel.

Do druge polovice 20. st. na mjestu školske ulice bio je put koji je vodio na obradive parcele. širenjem grada prema zapadu ulica je dobila današnji izgled i izgrađenost.

Plitvička s dijelom Zagrebačke ulice oblikovana je početkom 19. st. kao južni ulaz u grad s nizom malih samostojećih drvenih stambenih objekata. Na karti iz 1864. godine ucrtan je nepravilan zemljani put uz čiji su lijevi rub male drvene prizemnice ruralnog tipa, podizane na uskim dugačkim parcelama, glavnim užim pročeljem orijentirane prema ulici. Oblik parcela zadržan je i danas, a na mjestu začelnih vrtova sagrađeni su novi objekti. Ostatak starog krivudavog puta vidljiv je od kućnog broja 2 do broja 16 gdje su kuće nepravilno uvučene od linije ulice. Preoblikovanje u gradsku ulicu počelo je nakon izravnavanja, trasiranja i izgradnje lijeve strane ulice krajem 19. st. i nastavljeno je do danas.

Povijesnu parcelaciju pratimo od devetnaestog stoljeća. Podjela zemljišta po pravilnim parcelama kako ju je predvidio Schernding krajem 18. st., nije izvedena. Prva poznata parcelacija izvršena je 1864. godine, u sklopu druge tkz. "franciskanske" izmjere i dokumentirana na istovremenoj karti u boji. Karta prikazuje šire područje Rastoka i grada, s nepravilnim česticama, među kojima se osim izgrađenih razlikuju oranice, vrtovi i livade. Preč iste karte služilo je kao podloga za kasnije reambulacije sve do nove izmjere 1977. godine. Približan oblik sačuvale su čestice oko najstarijeg trga, uz lijevu stranu Nazorove ulice i desnu stranu Zagrebačke. U ostalim dijelovima grada oblik i veličinu parcela izmijenili su nove potrebe i izgradnja.

Od urbane opreme grada iz ranijih faza razvoja u Slunju sačuvana je samo česma na najstarijem trgu, sagrađena u vrijeme izgradnje vodovoda 1877. godine. Ulična rasvjeta koju spominje Spomenica srednje slunjske škole iz 1828. - 1890. godine, zamijenjena je suvremenom.

U pejzažnoj slici Slunja zadržan je izuzetno vrijedan prirodni krajolik. Parkovne površine i drvoredi u gradskom središtu formirani u zadnjoj četvrtini 19. st. (prema arhivskim podacima sasađeni su bagremi i divlji kestenovi na žitnom trgu 1879., lipe ispred škole i uz Novu cestu 1882. godine, te uređen park iste godine), sačuvani su tek dijelom. Samo je park ispred zgrade poglavarstva zadržan u svom izvornom obliku, sa centralnom stazom i pravilnom organizacijom drveća.

Grad se smjestio uz rijeku i kasnije razvijao uz prometnicu, organski i u skladu s prirodom. Nastajao je u nekoliko graditeljskih faza. Početak seže u drugu polovicu 14. st. i gradnju feudalnog burga. Druga cjelina, najstarije naselje izvan burga, nastaje početkom 15. st. i kasnije, tijekom 18. st., razvija u skladu s tipskom organizacijom i potrebama krajiških gradskih naselja. U trećoj fazi početkom 19. kada se vojna uloga smanjila, grad se proširio prema zapadu i organizirao dijelom uz već postojeće komunikacije. Zadnja četvrtina 19. st. tu cjelinu zaokružuje gradnjom administrativnih objekata u historicističkom stilu, a smješta ih u zapadni dio grada jer sad već premali najstariji trg više ne zadovoljava potrebe za sličnim sadržajima. Posljednja faza odnosi se na popunjavanje neizgrađenih čestica u drugoj polovici 20. st., te širenje individualnom izgradnjom prema sjeverozapadu i zapadu.

Nova prometnica kroz grad svojim položajem i dimenzijama obezvrijedila je prostorne odnose kako između mikrocjelina, tako i između prirodnog okoliša koji je uvijek bio funkcionalno i organski povezan. Cesta je agresivno presjekla komunikaciju koja je dosljedno pratila tok rijeke i zakomplicirala vezu između Rastoka i grada. Druga polovica 20. st. dovela je neke nove devastacijske dimenzije i oblike strane gradu. Najkvalitetniji dio Slunja ostalo je najstarije naselje sa Starim gradom na suprotnoj obali, te mlinicama u podnožju. Vremenom je postao izoliran miran sakralni i stambeni

prostor, koji je dio svoje izvorne namjene zadržao srijedom (sajam), dok je zapadni, naglašeno tranzitni dio preuzeo kulturnu, trgovačku, upravnu i obrazovnu funkciju.

POVIJESNO URBANISTIČKI RAZVOJ RURALNE CJELINE RASTOKA

Naselje Rastoke predstavlja rijetku simbiozu izvanredno bogatih prirodnih vrijednosti i onih oblikovanih ljudskom rukom. Podignuto je na sadrenim barijerama i otočićima u delti rijeke Slunjčice, u razini vodotoka, na mjestu gdje se kanjon Slunjčice naglo spustio i pretvorio u zaravan te se spaja s nižim kanjonom Korane. Tu se Slunjčica ulijeva, rastače kroz sedrene barijere u 17m niže korito rijeke Korane.

Naselje Rastoke, po svom je postanku ruralno naselje, čije značajne karakteristike ruralnog su se zadržale i danas. Naselje se razvilo tokom 18. i 19. stoljeća oko prvobitne skupine drvenih mlinica, od sredine 18. stoljeća pa nadalje, u sklopu tadašnjih gospodarskih potreba i društvenih prilika, kao servisni centar za okolna naselja. Razvoj Rastoka izravno je vezan uz značaj i preobražaj grada Slunja i njegove okolice.

Prve građevine u Rastokama, zabilježene su na bakrorezu Baltazara Hacqueta "Oryctografia Carniolica" - prvom poznatom prikazu mlinica - iz 1778-89. godine. U to vrijeme u Rastokama se nije stanovalo niti je bilo stalnih gospodarstava, isključivo se mlinarilo. Pojedine mlinice bile su vlasništvo većih seljačkih zadruga iz okolnih sela, neke su bile državne, a neke crkvene. Na grafici je prikazan veliki broj mlinica.

Znatno detaljniji elementi ucrtani su na kartu iz 1790. godine, Antuna baruna de Scheringa. Na pojedinačno oblikovanim otočićima ucrtano je 20-tak mlinica. Vidljiva je komunikacija koja povezuje Rastoke, stari grad i slunjsko naselje preko starog mosta na Slunjčici i niz puteva koji se spuštaju niz brežuljak Svetice prema Rastokama. Uvonnim izvještajima iz tog vremena ističe se prirodni potencijal slapova na Slunjčici i mogućnosti gradnje pilana i mlinova koji bi opsluživali i druge vojne urede.

U 19. stoljeću dolazi do značajnih promjena u oblikovanju naselja. Uzrokovala ih je najprije Francuska okupacija, a zatim još radikalnije, izgradnja magistralne krajiške ceste kroz naselje i izgradnja mostova na Korani i Slunjčici. Jedno i drugo ubrzalo je početak naseljavanja stalnih stanovnika uz postojeće mlinice.

Kratkotrajana francuska vladavina (1809 - 1813.) dala je značajan poticaj za razvoj Rastoka. Uvodili su više standarde življenja i privređivanja. Posebno se to odnosilo na strukturu koja je služila i servisirala vojsku (ceste, mostovi, žitni magazini i različiti vojni objekti). Krajišnici su 1810. godine potisnuli Turke i učvrstili granicu. Desio se povratak i useljavanje stanovništva. Podignut je novi drveni most preko Korane, izgrađena nova cesta od Rastoka do Lađevca i preko Furjana do turske granice. U to vrijeme Rastoke su zaživjele kao važan mlinarski centar, podignuto je nekoliko većih i snažnih mlinova.

Nakon Francuza, za austrijske uprave, izgrađena je 1825. godine cesta koja je iz pravca Karlovca dolazila kroz kanjon Korane, a dalje preko Slunja na jug i istok. Dobila je značaj magistralnog pravca, koji je zadržala do danas. Naselje mlinica se našlo uz frekventnu komunikaciju. Tad su prvi put uspostavljena oba mosta kroz Rastoke. Iza toga su se počeli doseljavati stalni stanovnici, gradeći kuće i okućnice ili su se trajno useljavali vlasnici mlinica koji su bili žitelji okolnih sela. Pojedinačna gospodarstva pripadala su, od samog osnivanja, obiteljskim zadrugama i život se odvijao prema pravilima nasljeđenog, patrijahalnog, zadružnog zakonodavstva gotovo do sredine 20. stoljeća. Nakon što su zadruge do Drugog svjetskog rata uglavnom razvrgnute, vlasnici gospodarstava ostale su iste obitelji sve do danas.

Prvi detaljni katastarski premjer Slunja i okolice datira iz 1864. godine. Geomorfološke karakteristike terena i izgradnja cesta kroz naselje osnovni su parametri koji su utjecali na formiranje prostorne organizacije naselja, sve do danas. Nije se bitno mijenjao od prvog katastarskog prikaza. Jasno se uočavaju dvije skupine otočića, današnje Gornje i Donje Rastoke, različite po broju, obliku i strukturi te različitim rasterom građevina, njihovom gustoćom, položajem i tipologijom, a iste se karakteristike očite i danas.

Gornje Rastoke su razvedene i prostorno raspršene, ali slabije izgrađene. Zauzimaju više od dvije trećine i 21 sadreni otok ili splav, izrazito su obrasle raslinjem, s vrlo malo građevinskih intervencija i taj su omjer vrlo dugo sačuvale, gotovo do danas. Od samog početka bile manje atraktivne za podizanje stalnih nastambi jer su bile odvojene od glavnih komunikacijskih pravaca i starih i novih. U gornjim Rastokama podignuto je do 1864. godine šest gospodarskih jedinica po nekoliko drvenih objekata, od kojih su većina mlinice.

Donje Rastoke nalaze se u sjeveroistočnom dijelu naselja i zauzimaju dvostruko manji prostor od Gornjih Rastoka. Manje su parcele, gušća izgradnja, a ima i zidanih kuća. Ukupno je bilo 19 gospodarstava, od kojih su neke samo mlinice.

Najveće promjene u Donjim Rastokama dogodile su se uz istočnu stranu glavne ceste, nakon 1883. godine. Prazne parcele gusto su popunjene kućama, formirajući urbani niz, prema općim, novim smjernicama urbanizma druge polovice 19. stoljeća.

Tokom 20. stoljeća broj kuća i parcela nešto je porastao, tako da danas u Rastokama ima ukupno 33 gospodarstva. Broj je narstao nakon razvrgnuća seljačkih zadruga. Time je započela prva ozbiljna degradacija izvorne građevinske strukture. Drugi negativni moment je promjena strukture vlasništva, zapuštanje kuća, naročito mlinica i pratećih gospodarskih objekata koji propadaju zbog neodržavanja jer se postepeno promjenio način privređivanja u Rastokama. Danas rade svega tri mlinice.

Znatan broj degradacija nastao je prigradnjama i izgradnjom pomoćnih i gospodarskih građevina koji su izgrađeni od materijala koji se agresivno nameću u osjetljivu staru strukturu. Dodatno je slika stanja erodirana lošim intervencijama prilikom izmjena komunalne opremljenosti naselja u cilju poboljšanja standarda života.

Posljednju degradaciju doživjele su Rastoke u ratnim razaranjima u Domovinskom ratu 1991. - 1995. godine. Potpuno je uništeno nekoliko najvrednijih kuća, mlinica i gospodarskih zgrada, a na svim objektima su rastrešeni ili uništeni krovovi.

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja (obuhvat, broj stanovnika, gustoća stanovanja i izgrađenosti)

Prostorni plan uređenja grada Slunja, kao plan šireg područja nije izrađen. Tako ne postoje, preciznije utvrđene obveze koje bi se odnosile na prostor naselja Slunj. Obveze koje bi mogle proizaći iz Županijskog plana (dovršen je nacrt prijedloga plana) mogle bi se očekivati u području smještaja nekih funkcija koje bi doprinjele decentralizaciji prostora, odnosno jačanju centra jugoistočnog dijela Karlovačke Županije - Slunjske regije - Korduna.

Zbog toga je nešto detaljnije izvršena analiza dokumentacije prostornog uređenja koja je u prethodnom periodu od 25. godina utjecala na prostor naselja Slunj i formirala

današnju urbanu strukturu naselja. Većina je tih planova van snage. Izradom Prostornog plana uređenja grada Slunja moguće je da će se utvrditi izvjesne korekcije obaveza, pa će biti potrebno izvršiti usklađivanje plana s istim.

1. PROSTORNI PLAN OPĆINE SLUNJ

(Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb; "Službeni vjesnik" u Sisku 32/78, 47/83, 11/85, 29/87, 42/87, 25/88, 36/88, 5/89, 11/89, 20/89, 30/89, 34/89, 36/90, 53/91; Glasnik Karlovačke Županije 14/98)

Plan je na snazi.

Glavne karakteristike prostornog razvitka čine daljnji procesi urbanizacije i deagrarizacije, s daljnjim nastavljanjem trenda kretanja stanovništva prema većim naseljima. Predviđen je rast glavnih naselja: Slunja, Rakovice i Cetingrada te lokalnih centara. Planiranje gospodarskog razvoja baziralo se na daljnjem razvoju industrije na području Slunja, Rakovice i Cetingrada, te poljoprivrede, stočarstva i turizma. Manju ulogu u gospodarskom razvoju imati će šumarstvo i ribarstvo.

Koncepcija plana temeljila se na znatno većem broju stanovnika nego što se danas može pretpostaviti da živi na tom području. Godine 1971. u općini je živjelo 25.835 stanovnika (gustoća je bila 32,2 st/ha), 1981. godine 23.576 (29,4 st/ha), 1991. godine 18.962 (23,7 st/ha). Područje općine spada u najrjeđe naseljena područja Hrvatske. Karakteristično je da pad broja stanovnika ne prati pad broja domaćinstava koji je ostao gotovo isti u promatranom razdoblju. To znači da je znatno pao broj članova domaćinstava. Najveći pad nastao je zbog iseljavanja mlađeg radno sposobnog stanovništva, tako da su preostala domaćinstva pretežito staračka, s velikim brojem uzdržavanuh osoba. Tu situaciju su potencirali događaji tijekom domovinskog rata, tako da je današnje stanje još i lošije.

Procjena je da je broj stanovnika u odnosu na stanje zatečeno popisom 1991. umanjen za 1/3 i da na području obuhvata plana živi oko 12.000 stanovnika. Mnoga naselja su osuđena na odumiranje.

Planom je bio predviđen vrlo jak prometni koridor prema jugu, što se Strategijom i Programom prostornog uređenja više ne planira.

Novi politički ustroj također je donio znatne izmjene pa je područje dijelom pogranično. Mnogi elementi od utjecaja na uređenje prostora znatno su se izmjenili.

Posljednjom izmjenom plana (1998. g.) utvrđena je granica obuhvata novog UPU-a grada Slunja.

2. URBANISTIČKI PLAN GRADA SLUNJA

(Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb; "Službeni vjesnik" u Sisku 62/80, 22/86, 22/87)

Plan je imao za vremenski horizont 2000. godinu i danas je van snage.

Taj plan je nastao kao Urbanistički plan grada, prema odrednicama Zakona o prostornom uređenju i korištenju građevinskog zemljišta (NN 14/73). Odmah po njegovu usvajanju (12. prosinca 1980.) stupio je na snagu novi Zakon o prostornom planiranju i uređenju prostora (NN 54/80, 31.12.1980.) po kojem se postojeći Urbanistički planovi smatraju Generalnim urbanističkim planovima.

Plan se nastavljao na Prostorni plan općine Slunj koji je bio izrađen 1978. godine i kao revizija postojećeg Generalnog urbanističkog plana. Prostorni plan općine, predvidio je iznadprosječnu dinamiku privrednog rasta općine kao jedne od nedovoljno razvijenih općina u SRH, te izuzetno dinamičnu transformaciju privredne strukture. Pri tome se

računalo i na dinamičan proces daljnje urbanizacije naselja Slunj u kojem bi se koncentrirala glavna privrednih i društvenih djelatnosti u razdoblju do 2000. godine. Rukovodeći se temeljnim kriterijima regionalnog privrednog i društvenog planiranja, jedini mogući pristup dugoročnoj razvojnoj koncepciji bio je stvaranje relativno snažne gravitacijske zone, tj. razvojnog žarišta za cjelokupni prostor općine Slunj. Na taj način je potenciran značaj predmetnog Urbanističkog plana naselja čiji je cilj optimalni izbor prostora za različite namjene te osiguranje maksimalno efikasnih interakcija među pojedinim funkcijama u istom prostoru.

Tempo porasta stanovništva planiran je po stopi od 3,7%, što je značilo da bi 2000. u gradu živjelo 6.000 stanovnika.

Osnovne djelatnosti koje su u prostoru plana utjecale na razvojne pravce su: promet i veze, turizam i ugostiteljstvo, trgovina, zanatstvo te komunalne djelatnosti. Industrija, pogoni elektroprivrede i male privrede nisu bili u obuhvatu plana.

Planom su bili definirani primarni zadaci za njegovu realizaciju, a to su:

- novi kolektor kanalizacije,
- nova obilaznica paralelna s Slunjčicom do izgradnje glavne gradske obilaznice, sa zapadne strane grada koja bi definitivno riješila problem prometa kroz centar grada,
- dom kulture s polivalentnom dvoranom,
- sportska dvorana,
- usmjerena kolektivna izgradnja u bloku Centar,
- hotel gradskog tipa,
- dječji vrtić i izgradnja ostalih objekata društvenog standarda koja bi pratila porast broja stanovnika.

3. OSNOVE KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA RATOM ZAHVAĆENE OPĆINE SLUNJ

Osnova korištenja i zaštite prostora izrađena je 1993. godine.

Podaci za grad Slunj davani su po naseljima unutar podataka za općinu Slunj u vidu prikaza stanja u prostoru s naročitim naglaskom na posljedice ratnog razaranja.

Utvrđeni su osnovni nedostaci većeg dijela prostorno - planske dokumentacije. Osnovni je, starost od 20 i više godina, pa su na taj način određena razvojna usmjerenja i planski ciljevi izgubili na svojoj aktualnosti. Uzimajući u obzir i promjene društveno-političkog sistema, teritorijalnog ustrojstva te ratnih događanja na tom prostoru, postoji nužnost revizije prostorno-planske dokumentacije.

Utvrđene su prioritetne mjere obnove gospodarstva, prometne i komunalne infrastrukture i urbanih područja.

4. PROSTORNI PROGRAM RAZVOJA I OBNOVE GRADA SLUNJA

Dokument je izrađen 1996. godine.

Cilj ovog dokumenta bilo je utvrđivanje programske osnove razvoja i obnove grada Slunja, sagledavajući nastale promjene i okolnosti izazvane ratnim razaranjem. Planom su se utvrdile prostorne odrednice za provedbu prve faze obnove i osnovni prostorno - planski uvjeti za izradu konkretnih projekata obnove pojedinih dijelova grada. Dokument je bio i podloga za novo ustrojstvo prostornih funkcija grada Slunja i unapređenja kvalitete življenja u gradu i njegovom utjecajnom području. Programom je predložena nova granica obuhvata Urbanističkog plana koja je kasnije i utvrđena izmjenom i dopunom prostornog plana (bivše) općine Slunj.

Koncepcija prostornog razvoja i uređenja bazira se na homogeniziranju prostora koji je neophodan preduvjet za uspostavu i održavanje racionalne mreže komunalnih

instalacija, potrebnih za ostvarenje više razine komunalnog standarda i kvalitete života u gradu.

Izgradnjom cestovne obilaznice, koja bi obuhvatila grad sa zapadne strane rasteretilo bi se njegovo središte od teškog i brzog tranzitnog prometa.

Obnova starog trga, uz Rastoke i uređenje športskih i rekreacijskih sadržaja trebala bi postati jedan od motiva privlačenja i zadržavanja turista u gradu.

5. PROVEDBENI URBANISTIČKI PLAN RASTOKA

(Urbanistički institut SR Hrvatske, Zagreb; "Službeni vjesnik" u Sisku 33/87, Glasnik Karlovačke Županije 15/99)

Površina obuhvata plana iznosi 32,84 ha, od čega 12,20 ha otpada na Rastoke.

Rastoke, kao integralna vrijednost s prirodnim i ruralno-etnografskim vrijednostima, manifestira se kao značajan turistički, a time i ekonomski potencijal.

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

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

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

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

Planom se predložila sanacija cijelog kompleksa Rastoka, racionalno korištenje prostora i usmjeravanje u turističku ponudu kao značajnog ekonomskog potencijala općine i grada.

Zadržava se 30 stambenih parcela i postojeći broj stanovnika (94 u 36 domaćinstava) smještenih na prostoru od cca 6,0 ha od čega vodene površine zapremaju 3,0 ha.

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

6. IDEJNA STUDIJA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA SLUNJA

Plan je izrađen 1954. godine.

Planom je utvrđeno da se Slunj nalazi na značajnom prometnom položaju, otkuda proizlazi i njegova funkcija u prostoru. Slunj je lokalno središte svoje bliže i šire okoline, tj slunjskog kraja. Međutim, u širem smislu s obzirom na prometnicu koja se gradila od Karlovca do Plitvica, Slunj ima karakter i regionalnog centra na Kordunu. Za tranzitni turizam Slunj ima izvjesne prednosti.

Stanovništvo Slunja je bilo je u porastu, za razliku od okoline. U perspektivi od 30 godina potrebno je računati s naseljem od oko 2.500 stanovnika. Okolno područje je agrarno-stočarski kraj. Ukazuje se i na mogućnost osnivanja nekih industrijskih grana na tradiciji obrta.

1.1.6. OCJENA MOGUĆNOSTI I OGRANIČENJA U ODNOSU NA DEMOGRAFSKE I GOSPODARSKE PODATKE TE PROSTORNE POKAZATELJE

Demografske značajke

U općini Slunj stanovništvo stagnira već od kraja 19.st.. Sve do tad ta općina je nadmašivala ostale općine iz okruženja (Karlovac je 1857. imao 32.165 stanovnika). Dok je još postojala Vojna krajina, bila je stanovnicima osigurana egzistencija. Stagnacija nastaje poslije razvojačenja, no tek nakon drugog svjetskog rata počinje naglo opadanje. Privredna nerazvijenost općine osnovni je uzrok izrazitim emigracijama.

Za razliku od kretanja u općini, naselje Slunj je poslije drugog svjetskog rata imalo vrlo dinamičan porast stanovništva (udvostručen). On je posljedica mehaničkog priljeva stanovništva (1953. g. 51,5%) a ne prirodnog porasta.

Točnih podataka o broju stanovnika, danas nemamo. Prema procjeni, u području obuhvata plana bilo je (1991. g.) oko 2.800 do 3.000 stanovnika.

Godine 1971. u općini je živjelo 25.835 stanovnika (gustoća je bila 32,2 st/ha), 1981. godine 23.576 (29,4 st/ha), 1991. godine 18.962 (23,7 st/ha). Područje općine spada u najrjeđe naseljena područja Hrvatske. Karakteristično je da pad broja stanovnika ne prati pad broja domaćinstava koji je ostao gotovo isti u promatranom razdoblju. To znači da je znatno pao broj članova domaćinstava.

Zbog posljedica Domovinskog rata, u razdoblju 1991.-1998. i u Slunju se kvare vitalna obilježja i kretanja stanovništva.

Nema preciznih podataka pomoću kojih bi se moglo utvrditi današnje brojčano stanje stanovništva. U svakom slučaju može se utvrditi da su većim dijelom nastavljeni neki negativni procesi još većim intenzitetom. Za nadati se da će grad Slunj i dalje ostati nositelj kakvih-takvih pozitivnih demografskih trendova.

Prema aktivosti i djelatnosti najviše stanovnika bilo je zaposlenih u tercijarnim djelatnostima. Slunj je bio centar rada prema pokazateljima o broju migracija.

Gospodarske mogućnosti i ograničenja razvoja

Osamostaljenje države, promjene političkog, društvenog i gospodarskog sustava uvjetuju i promjene u uređenju, korištenju i zaštiti prostora.

Ratna razaranja i višegodišnja privremena okupacija dijela teritorija Karlovačke županije i cjelokupne bivše općine Slunj, nanjela su uz goleme ljudske žrtve i velike materijalne štete. Teško su stradale stambene, javne i gospodarske zgrade kao i infrastruktura. Oštećenja je pretrpio i okoliš. Rastoke, najvrjedniji dio prirodnog okoliša s ruralno - etnografskom cjelinom znatno su devastirane.

Oslobađanjem cjelovitog područja Karlovačke županije u kolovozu 1995., ostvareni su i neophodni preduvjeti za povratak prognanika, sanaciju šteta i za početak obnove grada. Područje bivše općine Slunj, jedno je od tipičnih nedovoljno razvijenih područja Republike Hrvatske, što je rezultiralo izrazitom emigracijom stanovništva, naročito mlađeg. Naselje Slunj je, za razliku od općine imalo dinamičan porast stanovništva (udvostručen) nakon drugog svjetskog rata.

Transformacija gospodarstva, odvijala se od izrazito poljoprivrednog (od 92,1% u Kotaru 1921.godini, do 23% u gradu 1991.) do tercijarizacije (51,54% u naselju Slunj). Do rata je u industrijskoj zoni "Taborište" djelovalo nekoliko poduzeća, a u gradu su radila dva hotela.

Do realizacije zone male privrede nije došlo. Danas radi samo jedan hotel, a planirana izgradnja turističkog naselja Taborište nije se realizirala.

Prometni položaj i vrijednosti prirodnog ambijenta pretpostavke su za revitalizaciju grada, a zbog geostrateškog položaja u prostoru države za pretpostaviti je da će i stog aspekta doći do ulaganja u razvojne programe.

Ratne posljedice će se dugo osjećati kao ograničavajući faktor razvoja.

Obnova stambenog fonda i gospodarskih objekata nije dovršena. Izrazit je nedostatak uređenih prostora za šport, rekreaciju i turizam. Postojeći sadržaji namjenjeni ugostiteljstvu i turizmu su ili nedostadni ili neprimjereni i zaslužuju posebnu pažnju kao jedan od nositelja razvoja.

U infrastrukturnom smislu najveći problem predstavljaju cestovna mreža i kanalizacija.

Trasa državne ceste (D1) prolazi urbanim središtem grada i ograničavajući je faktor razvoja i urbane konsolidacije centra grada i povjesne jezgre. Njezino prometno opterećenje znatno je iznad njezinih sigurnosnih i tehničkih uvjeta. Izmještanje trase iz centra grada hitno je potrebno i ne postoji alternativa tom rješenju. Izgradnjom obilaznice zapadno od grada otvara se novi glavni cestovni ulaz u Slunj. Na taj se način otvaraju i neke nove prostorne mogućnosti razvoja grada. Ostale prometnice su većim dijelom substandardne.

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 intenziviranje gradskih funkcija i stanovnja.

Vodoopskrba grada prividno zadovoljava potrebe grada. Zabilježeni su značajni gubitci u sustavu zbog njegove dotrajalosti. Nije osiguran sustav sigurne zaštite površinskog zahvata vode na Slunjčici. Rubom II zone zaštite prolazi državna cesta (D1) koja predstavlja potencijalnu opasnost od onečišćenja vodozahvata. Rekonstrukcija i sanacija mreže i vodozahvatnog kompleksa i prostora i građevina unutar zona vodozaštite, prioritetni je zadatak za osiguranje uvjeta života u gradu. Trajno rješenje vodopskrbe grada predstavlja izgradnja "Regionalnog vodovoda Lička Jesenica - Plitvice - Slunj".

Elektroopskrba pokriva područje u smislu trenutnih potreba.

Telefonska mreža pokriva područje i kapacitetom sadrži rezerve za budući razvoj grada.

Prostorne mogućnosti i ograničenja razvoja

Unutar utvrđene granice obuhvata plana, površine od 334,03 ha postoji ukupna rezerva neizgrađenog prostora od 238,6 ha. Znači, manji dio svega 82,1 ha danas je zaposjednut raznim namjenama.

Planom je predviđeno da se oko 234,17 ha ili 59,6% površine može koristiti za razvoj i uređenje naselja a da se pri tome ne naruše prirodne i povijesno kulturne kvalitete naselja. To je povećanje za oko 152 ha. Pri tome su se uključivale slobodne površine u kojima je već postojao neki oblik gradnje. Ostali prostor čine šume posebne namjene, ostale poljoprivredne površine i vodene površine bez mogućnosti gradnje.

Ako se od te površine izdvoje zone određene za javne i društvene namjene, gospodarske, sportsko rekreacijske, javne zelene površine, groblje, za stambenu izgradnju je predviđeno dodatnih 41,52 ha. Uz vrlo malu netto gustoću, minimalno 40 st/ha, ta površina bila bi dovoljna da se osigura prostor za stanovanje za 1660 novih stanovnika.

Povećanjem prosječne gustoće na 50 st/ha, za istu površinu dobivamo prostor za 2076 novih stanovnika (npr. na prosječnoj parceli od 500 m² živi 2,5 osoba).

Prema tome ukupna dimenzija urbanog područja naselja ima dovoljno prostora za dugoročno sagledavanje potreba razvoja pa je potreban selektivan izbor zona buduće

izgradnje uz zadržavanje većih površina za postplansko razdoblje i očuvanje površina za druge namjene (zelenilo).

Grad Slunj se nalazi na povoljnom prometnom položaju i prostor je značajnih potencijala u turizmu. Izvor Slunčice s istoimenim kanjonom sve do utoka u Koranu, te kanjon Korane posebno se ističe svojom prirodnom ljepotom. Naselje Rastoke, nastalo na ušću Slunčice u Koranu posebna je znamenitost Slunja. U tom smislu daljnja urbanizacija mora računati na očuvanje tih površina kao i na način korištenja.

Struktura naselja prožeta je sa dosta mikro zona zelenila, a i okolina ne oskudjeva s većim masama zelenila.

Problem voda, može se sagledati kroz potrebu racionalnog i pažljivog korištenja tog resursa, zbog specifičnog položaja u gradu - duboki uski kanjon.

Reljefna ograničenja predstavljaju mnogobrojne vrtače.

Može se zaključiti da, s navedenih aspekata, određena ograničenja proizlaze iz opredjeljenja prema korištenju prostora i prirodnih pogodnosti u odnosu na urbanizaciju i širenje naselja.

U slučaju intenzivnije urbanizacije nerješena vodoopskrba bi mogla biti ograničavajući čimbenik. Grad Slunj spada među rijetke u Hrvatskoj koji su riješili vodopskrbu površinskim vodozahvatom.

Najveći ograničavajući faktor je nerješena odvodnja fekalnih voda koja onečišćava rijeke, pa taj problem postaje prioritet za rješavanje.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja gradskog značaja

Grad Slunj je izdvojena (dio bivše općine Slunj) političko-teritorijalna jedinica Karlovačke Županije. Naselje Slunj sa Rastokama, dijelom Podmelnica, Donjeg Taborišta i Gornjeg Taborišta čini relativno homogenu urbanu strukturu i obuhvaćeno je ovim planom. Jedino je urbano središte jugoistočnog dijela Županije s većim brojem brojem središnjih funkcija. Usko mu gravitiraju područja općina Cetingrad i Rakovica (područja bivše općine Slunj). Danas ima zadovoljavajući prosjek potreba središnjih funkcija u kategorizaciji središnjih naselja - manje regionalno (manje razvojno) središte. Potrebno ga je ojačati, reurbanizirati i potvrditi kao manje regionalno središte uz razvitak institucija koje povećavaju njegovu privlačnost kao glavnog nositelja daljnje urbanizacije. Slunj bi trebao postati područjem intenzivnog razvoja zbog uloge najjačeg središnjeg i jedinog urbanog naselja u području nedovoljne razvijenosti koje nosi sva obilježja područja s ograničenjima u razvoju. U tom smislu može se očekivati i potpora Države.

2.1.1. Demografski razvoj

Da bi ojačao svoju ulogu, manjeg regionalnog središta neophodno je potaći ubrzani razvoj i porast broja stanovnika. Inicijalnu fazu predstavlja obnova gospodarstva i to u onim segmentima koji su tradicionalno prisutni na tom prostoru.

Posljedice rata dugoročno će ostaviti posljedice i u demografskoj slici. Za pretpostaviti je da će kakvi - takvi pozitivni demografski trendovi biti prisutni u prostoru obuhvaćenm ovim planom i užim gravitacijskim područjem.

Opći ciljevi demografskog razvoja mogu se u potpunosti prihvatiti i na predmetni prostorni obuhvat, a to su:

- revitalizirati najugroženija i strateški značajna područja - jugoistočno područje Karlovačke županije,

- potpuni povratak prognanika i stanovništva iz drugih zemalja,
- ostanak mlađeg stanovništva naročito stručnih kadrova, kako bi se spriječio njihov odlazak u inozemstvo,
- poticati brži rast sa ciljem ujednačenog policentričnog razvoja naselja u županiji.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovnom namjenom prostora određuju se i osiguravaju prostori, površine za daljnji razvoj stanovništva, naselja, gospodarskih djelatnosti, infrastrukturnih sustava, tako da se očuvaju prirodne datosti. Ključnu ulogu s gledišta korištenja prostora imaju gospodarske i stambene namjene.

GOSPODARSKA NAMJENA

Osnovne djelatnosti koje se planiraju odvijati u zadanom prostoru su upravne funkcije, trgovina, industrija i turizam a sporedne zanatstvo, komunalne djelatnosti i poljoprivreda.

Obnova postojećih industrijskih pogona djelom je učinjena. Daljnji razvoj tih djelatnosti ovisi o nizu činitelja. Izgradnja novih industrijskih kapaciteta treba se temeljiti na manjim objektima vezanim uz proizvodne resurse - poljodjelstvo, stočarstvo i šumarstvo. Izbor kultura u poljoprivredi trebao bi se odnositi na one vrste koje uspjevaju u ovim područjima (krumpir, žitarice, voće i povrće). Poticanje ulaganja u stočarstvo omogućavaju znatne mogućnosti šireg područja grada Slunja, te bi se razvoj prerade stočarskih proizvoda trebao bazirati na toj proizvodnji.

Neke sadržaje koji nisu primjereni (klaonica) treba izmjestiti pošto se nalazi u kontaktnom području zaštićenog područja - Rastoka.

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.

Obnova hotela "Slunjčica" otvorila bi mogućnosti stvaranja gospodarskih aktivnosti i na širem području grada Slunja.

Revitalizacija Rastoka obuhvaća i organiziranje turističke ponude u domaćinstvima.

Uz aktiviranje seoskih gospodarstava na širem području Slunja, proširenje turističke ponude odnosilo bi se na razne vidove rekreacije na vodi. Atraktivnost prirodnog ambijenta treba povećati obnovom graditeljske baštine (gradina, trg i sl.).

Za razne poslovne (uslužne, trgovačke) sadržaje treba osigurati prostor.

STAMBENA IZGRADNJA

Stambena izgradnja zadovoljava postojeći broj stanovnika, u kvantitativnom smislu. Ima još objekata koje treba obnoviti. Prateći sadržaji zadovoljavaju (škole i vrtić u izgradnji). Otvoreni prostori sa sportskim sadržajima, dječjim igralištima ne zadovoljavaju standarde pa ih treba dopuniti.

Za pretpostavljeno povećanje broja stanovnika (oko 1500) potrebno je osigurati površine za stambenu izgradnju sa svim pratećim sadržajima. Nove površine treba osigurati na način da se najracionalnije iskoristi postojeća infrastruktura, zaokruže već započete cjeline (interpolacije) a da se pri tome ne poremete ambijentalne vrijednosti

naselja. Pošto područje, u morfološkom smislu obilježava nehomogen teren (brojne vrtače) biti će prisutna izgradnja na nešto većim česticama. Odnosno, ne treba inzistirati na većim gustoćama da bi se što manje mijenjao prirodni oblik terena. Usprkos tendencijama povećanja individualne stambene izgradnje treba osigurati prostor za višestambenu izgradnju manjih visina (do dvije etaže).

ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA

Postojeću zonu kupališta treba proširiti, urediti i opremiti potrebnim sadržajima. Izgradnja školske športske dvorane djelomično će zadovoljiti potrebe za takvom vrstom sadržaja. U cilju zadovoljenja potreba građana svih dobnih skupina treba osigurati prostor za izgradnju sportskog centra. Detaljnim programom treba utvrditi koji su to sadržaji potrebni gradu.

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA

Najvećim dijelom u gradu već funkcioniraju svi sadržaji. Za neke nove (npr. sud) treba iznaći prostor u zoni centra grada. Prostor tržnice treba adekvatno urediti, opremiti i proširiti s zatvorenim prostorom. Stočno sajmište treba izmjestiti izvan zone obuhvata plana.

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Postojeće površine treba kvalitetno održavati. Nove treba interpolirati u sve buduće nove strukture.

GROBLJE

Prostor za groblje treba povećati, pošto su postojeće mogućnosti iscrpljene. Ista treba urediti u skladu s važećim Zakonom o grobljima.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Cilj prostornog razvitka Slunja obuhvaća aspekt poboljšanja infrastrukturne opremljenosti naselja.

Cestovni promet

Proritetni zadatak u cilju reurbanizacije centra grada je izmještanje državne ceste (D1). Na taj način se otvaraju mogućnosti, uključivanjem povijesne jezgre, da centar grada dobije pravi značaj i dimenziju u cjelokupnoj urbanoj strukturi. Izgradnja obilaznice, zapadnim dijelom unosi nove razvojne smjerove u zapadne strukture grada.

Potrebno je primjeniti novo razvrstavanje javnih cesta. Postojeća magistralna cesta D1 prolazi kroz sam grad Slunj u dužini od 2,2 km. Obilaznica Slunja je jedan od prioriternih zadataka na rekonstrukciji ceste D1. Potrebno je izvršiti revalorizaciju ove ceste na prolazu kroz Slunj nakon izgradnje obilaznice. Magistralna cesta kroz grad Slunj dobit će rang županijske ceste ili glavne gradske ulice.

U Urbanističkom planu grada Slunja iz 1980. g. bilo je predviđeno skretanje magistralne ceste na istok prema obalama Slunjčice u dužini od cca 0,9 km, kao rješenje privremene obilaznice, dok se ne izgradi prava magistralna obilaznica Slunja. Sada ovo rješenje nije više aktualno.

Nakon izgradnje obilaznice Slunja državna cesta na prolazu kroz grad treba biti uređena kao glavna gradska ulica s obostranim pješačkim stazama, jednostranom biciklističkom stazom (zapadna strana ulice), uzdužnim parkiranjem na istočnoj strani ulice, te zelenim pojasem na mjestima gdje je to moguće.

Potrebno je upotpuniti lokalnu mrežu gradskih ulica kako bi se omogućio planski razvoj izgradnje stambenih naselja, te njihovo međusobno prometno povezivanje. Pri tome se maksimalno koriste trase planiranih prometnica iz starog Urbanističkog plana.

Telekomunikacije

Stanje se ocjenjuje zadovoljavajućim i posebnih ciljeva u tom području nema. Dalje se očekuje da se slijede svi novi trendovi i dostignuća.

Elektroopskrba

Stanje se može ocjeniti zadovoljavajućim i u pogledu kapaciteta postojećih TS i planova razvoja (izgradnja nove TS na lokaciji uz groblje - Popovac II). Sukcesivno treba dorađivati i obnavljati NNM.

Vodopskrba

Cilj je plana da se osigura jednolična vodopskrba cijelog područja, što će se osigurati rekonstrukcijom i sanacijom mreže i vodozahvatnog sustava i zona vodozaštite. Tendencija je da se grad opskrbljuje na sigurniji način, priključivanjem na budući vodovodni sustav "Lička Jesenica-Plitvice-Slunj".

Odvodnja otpadnih voda

Izgradnja novih i rekonstrukcija postojećih sistema odvodnje otpadnih voda, s pročištačem, potreba je za cijelo područje obuhvata plana. Zbog karaktera terena (krško područje) i očuvanja čistoće vodotoka prioritetno treba rješavati problem odvodnje otpadnih voda.

2.1.4. Očuvanje prirodnih posebnosti naselja

Ambijent i fenomen prostora Slunja - rijeke i Rastoke, jesu osnovni nosioci turističke ponude. Međutim, sami po sebi bez nadogradnje tj. opreme prostora ne mogu zadovoljiti sve prostorne funkcije turizma. Interes za održavanje i zaštitu okoliša nije u interesu samog okoliša nego da se isti ekonomski valorizira kroz turizam i eksploataira.

Stoga se Planom nastoji ostvariti zadovoljavajući odnos izgrađenih i neizgrađenih površina, te omogućiti postojanje cjelovite i povezane mreže prirodnih i neizgrađenih zelenih površina. Prostor urbane jezgre grada Slunja planira se uređivati na način da se njime racionalno gospodari, te da se kod svakog zahvata u prostoru štiti okoliš i čuva biološka raznolikost za sadašnje i buduće generacije. Uz to se mora voditi računa o kakvoći života stanovnika.

Obalni pojas rijeke Slunjčice u cijelom toku zaštićen je prema Zakonu o zaštiti prirode kao ZAŠTIĆENI KRAJOLIK (reg. broj 140). Tim rješenjem je i rijeka Korana zaštićena

kao zaštićeni krajolik u prostoru 1 km nizvodno od betonskog mosta na državnoj cesti (D1) u Slunju. Zaštita se odnosi na postor od ruba do ruba kanjona, a minimalno u širini 200 m (po 100 m od sredinje osi na obje strane).

2.2. Ciljevi prostornog uređenja naselja

Pri definiranju ciljeva daljnjeg razvitka urbane jezgre Slunja važne su općenite tendencije urbanog razvitka, te posebni razvojni interesi grada Slunja. Pri tome su se primjenili odgovarajući prostorni, ekološki i demografsko-socijalni kriteriji vrednovanja urbanog razvitka. Slunj se nalazi, po strukturi i funkcionalnim obilježjima u fazi **prevladavanja razvojnog praga malih gradova u manje regionalno središte.**

Izradi plana prišlo se na temelju:

- Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru na području grada Slunja
- informacija o stanju u prostoru,
- dokumenata o stanju prostornih planova za područje grada i bivše općine,
- ocjene rezultata postignutih primjenom Urbanističkog plana grada iz 1980. godine i

PUP- ova koji su na osnovu njega izrađeni.

Izrada novog planskog dokumenta ima osnovni zadatak redefinirati globalne odnose prostornog sustava korištenja i funkcija. Urbanu strukturu naselja obilježava pretežno niska izgradnja, razvedena na mreži prometnica nižeg ranga s jedva prepoznatljivim dominantnim pravicima - okosnicama izuzev državne ceste (D1) koja presjeca središte grada. Stare povijesne cjeline: Rastoke i povijesna jezgra između trgova, na lijevoj obali rijeka; gradina i magazin na desnoj obali ostale su na neki način izdvojene u odnosu na raspršenu izgradnju posljednjeg perioda. U centralnom dijelu naselja znatne su neizgrađene površine. Izgradnja je raspršena po cijelom obuhvatu plana. Takva slika naselja nastala je nepotpunom provedbom UP-a iz 1980. koji je predvidio izgradnju nove škole i višestambenih objekata za stanovništvo koje bi doseglo broj od 6000. Kako do ostvarenja planirane stope porasta stanovništva, od 6,5% nije došlo, prostor je ostao neizgrađen.

Opće obilježje modela je uz razvedenost i fragmentarnost, izrazitost i dominacija industrijskih zona (Taborište) s koncentracijom radnih mjesta i usmjerenja najvažnijih intervencija u komunalnu infrastrukturu. Druga važna odrednica je državna cesta koja presjeca cijelo područje i razdvaja, te ga čini u najužoj urbanoj jezgri nekompaktnom zonom. Sljedeća bitna odrednica je znatnim dijelom sačuvano prirodno okruženje - kanjon i rijeke Slunjčica i Korana.

Za urbanu jezgru Slunja primarni je cilj **RACIONALNIM PLANIRANJEM** omogućiti smještanje novih sadržaja, a da se ne naruši postojeće stanje u prostoru. Naročito strogo treba ograničiti zauzimanje neposredne obale rijeka, posebno na krajobrazno osjetljivim lokacijama.

Drugi cilj je da se kroz **VALORIZACIJU NASLJEĐA** (prirodnog i kulturno-povijesnog) stvore nove vrijednosti, uvažavajući suvremene svjetske trendove i spoznaje u zaštiti kulturne i prirodne baštine, a u funkciji gospodarskog napretka.

Atraktivne lokacije potrebno je **ZAŠTITITI** od loše arhitektonske kvalitete.

Definirati i unaprijediti elemente koji jačaju ulogu Slunja kao **CENTRA REGIJE.**

Povećati **KVALITETU** življenja u naselju (udio u broju stambenih, radnih, uslužnih i rekreacijskih funkcija kako bi se utjecalo na demografska kretanja).

Poboljšati **KOMUNALNI** standard u cilju povećanja kvalitete života i očuvanja okoliša.

Povećati **PRIVLAČNOST** naselja kao turističke destinacije.

Obnova kanalizacije, izgradnja novih kolektora i kanalizacijske mreže, te izgradnja uređaja za pročišćavanje u cilju je ZAŠTITE RIJEKA.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Planom je osigurano racionalno korištenje i zaštita prostora sljedećim mjerama:

- namjenom prostora i očuvanjem zelenih površina unutar građevinskog područja, uređenih novih javnih zelenih površina za sport i rekreaciju;
- mjerama zaštite prostora zaštićenih kulturnih dobara i prirodnih prostora.

Planom je prihvaćena činjenica da su za urbanu jezgru Slunja očekivani povoljni demografski pokazatelji, bez obzira dali će se to dešavati i na štetu ostalih naselja u području grada. Pretpostavljeno je povećanje broja stanovnika, s 2 800 do 3 000 (1991.g.) na oko 4 500 (2015.g.). Sadašnja gustoća stanovanja (Gst netto = 52 - 55,8 st/ha) bi se u buduće, zadržala na istom ili neznatno povećala. Isto bi se odnosilo i brutto gustoću stanovanja, koja bi se mogla povećati, da se što racionalnije koristi prostor i infrastruktura.

Formiranost, struktura izgradnje treba slijediti matricu, relativno kompaktnu u centralnom području i "rahlu" prema rubnim područjima (velike okućnice - vrtovi).

U koncepciji daljnjeg zauzimanja površina za novu izgradnju, potrebno je uzeti u obzir odgovarajuće kriterije a posebno prilikom utvrđivanja prioriteta:

- mogućnost komunalne opreme na osnovu izvedene i započete infrastrukture,
- ekološki kriterij povoljnosti lokacije,
- funkcionalne povoljnosti lokacije (veze i odnosi),
- iskoristivosti uloženi sredstava u elemente urbanog sustava.

Racionalno korištenje prostora moguće je postići detaljnom valorizacijom fizičko funkcionalnih struktura u okviru dvogodišnjih Izvješća o stanju u prostoru i Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru.

Dominirajuća individualna stambena izgradnja zahtjeva nove površine, ali će se to osigurati zaokruženjem postojećih zona i proširenjem na one dijelove građevinskog područja koji su povezani svim elementima na čvrstu urbanu strukturu.

Trase infrastrukture usmjerava se u zajedničke koridore, pažljivo položene u prirodno osjetljivim područjima.

Temeljno polazište plana je, da se sačuva kulturna baština od daljnjeg propadanja i devastacije, a oštećena da se hitno sanira i integrira u ukupnu sliku funkcioniranja naselja. Izgradnjom kanalizacionog sustava za otpadne vode Slunja, prioritet bi se dao dionicama i objektima završne dispozicije i obrade kanaliziranih voda, te izvedba kanalizacije u slivu "Rastoke". Slijedila bi izvedba glavnih kolektora pojedinih slivova. Na taj bi se način zaštitile vode rijeka.

U cilju očuvanja najužeg obalnog pojasa rijeka i njegova višenamjenskog javnog korištenja, nova izgradnja se locira na prostorima udaljenim od obale.

Planom je predviđeno, jednim dijelom korištenje obalnog pojasa u rekreativne svrhe (kupališta i sl.).

2.2.2. Unapređenje uređenja naselja i komunalne infrastrukture

Uređenje urbane jezgre Slunja osniva se na programu reurbanizacije, revitalizacije i infrastrukturne rekonstrukcije.

Planom se prvenstveno osigurava prostor za novu stambenu izgradnju te različite sadržaje društvene i javne namjene, te gospodarske namjene.

Kako u fizičkom smislu naselje obilježavaju njegovi neizgrađeni javni prostori, plan afirmira cjeli niz neizgrađenih prostora u cilju unapređivanja prirodnih obilježja prostornog okruženja.

Znatan prostor osiguran je za različite sportske i rekreacijske sadržaje.

U zonama centra naselja osigurava se prostor za izgradnju poslovnih sadržaja. Obnova i rekonstrukcija povijesnih građevina i sklopova (ratom oštećenih) primarni je zadatak unapređenja uređenja naselja.

Pod infrastrukturnom rekonstrukcijom podrazumjeva se da se i tehnička i društvena infrastruktura naselja, u svim elementima življenja podigne na nivo građanskog načina života. Odnosno, da Slunj bude naselje s privlačnim i prihvatljivim okvirom za život.

Planom je predviđeno opremanje područja urbane jezgre Slunja sljedećom prometnom i komunalnom infrastrukturom:

- prometne površine (javne ceste, ulice, biciklističke staze, pješački trgovi, pješačke staze, autobusni putnički kolodvor i teretni, parkirališta);
- mreža telekomunikacija;
- elektroopskrba;
- vodoopskrba;
- odvodnja.

Područjem plana prolazi državna cesta. Planom je predviđeno njezino izmještanje zapadno. Ulice u naselju moraju imati najmanju širinu 5,5 m (za dvije vozne trake), odnosno 3,5 m (za jednu voznu traku). Treba osigurati neposredan priključak građevinskih čestica na sustav javnih površina.

Državna cesta (D1) koja danas prolazi kroz centar, izgradnjom obilaznice treba postati glavna gradska ulica na koju se veže kompletna prometna mreža. Trg, uz crkvu, treba se urediti kao pretežito pješačka površina. Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

Smještaj potrebnog broja parkirališnih mjesta treba osigurati na građevnoj čestici ili u sklopu zelenog pojasa ispred, na javnoj površini uz suglasnost grada. Uz veće javne sadržaje, odnosno u centralnom području naselja treba osigurati javna parkirališta.

Autobusni putnički kolodvor treba izgraditi, a isto tako i teretni kolodvor.

Planom nije predviđeno povećanje kapaciteta telekomunikacijske mreže, jer u postojećoj postoje znatne rezerve, za prvu fazu realizacije plana. Moguće je povećanje kapaciteta shodno daljnjim potrebama. Sve mjesne telekomunikacijske veze trebaju se polagati u koridorima postojećih odnosno planiranih prometnica.

Planom treba predvidjeti daljni razvoj elektroenergetske mreže 35 kV i 20 kV. Sukcesivno treba dograđivati i obnavljati NNM. Daljnje širenje odvijati će se sukladno potrebama konzuma.

Potrebno je proširenje vodovodne mreže u cilju jednolične opskrbe cijelog područja.

Postojeći sustav odvodnje potrebno je sanirati i dograditi u cilju cjelovitog rješenja odvodnje naselja sa uređajem za pročišćavanje voda.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. Program gradnje i uređenja prostora

Osnovna načela od kojih plan polazi u programu gradnje i uređenja 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.

Planom je predviđeno proširenje prostora za razvoj i uređenje naselja i to u zoni definiranoj kao građevinsko područje naselja.

Danas je, prema procjeni izvršenoj u analizi korištenja prostora, zauzeto 82,20 ha površine. Za daljni razvoj i uređenje naselja predviđeno je još oko 151,97 ha. Ukupno je, za razvoj i uređenje naselja planirano koristiti 234,17 ha zemljišta ili 73,02 % površine kopnenog dijela obuhvata plana.

Planom su predviđene relativno velike površine za buduće planirane namjene. Iste su smještene između ili unutar već započelih ili izgrađenih dijelova prostora. Ovim planom se samo postojeće izgrađene cjeline povezuju i "zaokružuju" površinama za novu izgradnju. Konfiguracija terena (kraški tip - vrtače) uvjetuje specifično korištenje terena, odnosno rjeđu izgradnju.

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 naslijeđa sa što većim stupnjem zaštite istog. To znači da zaštita postaje središnje mjesto planiranja, odnosno temeljno mjesto ukupne razvojne strategije kao turističkog produkta.

Nova prometna mreža naselja omogućuje pristup motornim vozilima svim dijelovima građevinskog područja, a vezano na nju i priključenje na objekte i uređaje komunalne infrastrukture, što sveukupno vodi općoj dobrobiti stanovništva. Izmještanje državne ceste (D1) izvan obuhvata ovog plana i centra grada stvara pretpostavke za novi razvojni proces.

Tako je planirana manja proizvodna zona I₂ na zapadnoj strani, u smjeru novog ulaza u grad s obilaznice. Povoljnost izbora te lokacije je kvalitetna mogućnost priključenja na prometnice i komunalnu infrastrukturu. Postojeća proizvodna zona na sjevernom dijelu obuhvata plana već je u znatnoj mjeri iskorištena.

Planom su predviđene značajne javne zelene površine. Pored postojećih stambenih površina planirane su i nove, a sve bi trebale zadovoljiti zahtjeve za zdravim stambenim prostorom s mogućnošću uređenja manjih radnih prostora. Za zadovoljenje socijalnih i kulturnih potreba obitelji predviđene su površine za gradnju novih prostora koji sada nedostaju. Također je znatan dio novoplaniranih površina za korištenje namjenjen sportu, slobodnom vremenu i odmoru. Postojeći dijelovi naselja predviđeni su za održavanje i manje sanacije uključujući i manje dogradnje.

Poseban program gradnje i uređenja prostora definiran je za prostor "Rastoka" i najvrijednijih dijelova povijesne jezgre (trg i njegovo najuže okruženje), a prema Konzervatskoj podlozi.

3.2. Osnovna namjena prostora

Čitav prostor 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.

STAMBENA NAMJENA - S

Područja stambene namjene su prostori na kojima se postojeće i planirane građevine stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne smetaju stanovanju. To su razni uslužni sadržaji (obrta, osobne usluge, uređi, trgovine, manji ugostiteljsko turistički sadržaji). Građevine tipa pansiona, prenoćišta i sl. ne mogu biti veći od 400 m² BRP. Moguća je gradnja manjih komunalnih građevina i ulica. Isključuje se gradnja proizvodnih građevina, skladišta, nečistih servisa te sadržaja koji s bukom i mirisom ometaju stanovanje.

Ukupna površina za stambene namjene iznosi 95,95 ha, a definirana je porastom broja stanovnika i načinom izgradnje. Tako, od ukupne površine za razvoj i uređenje naselja, najveći dio (40,97 %) otpada na stambene namjene. Pretežiti dio, postojećih a uz njih i novoplaniranih površina za stanovanje, smješten je na zapadnom dijelu naselja, tj. s lijeve strane rijeka Korane i Slunjčice. Ostale stambene površine locirane su uz industrijsku zonu u Taborištu i s desne strane Slunjčice uz ceste za Furjan i Lumbardenik. Tako je uz postojećih 53,81 ha planirano još 41,52 ha novih površina.

Planom su predviđene relativno velike površine za buduće planirane namjene. Iste su smještene između ili unutar već započetih ili izgrađenih dijelova prostora. Ovim planom se samo postojeće izgrađene cjeline povezuju i "zaokružuju" površinama za novu izgradnju. Konfiguracija terena (kraški tip - vrtače) uvjetuje specifično korištenje terena, odnosno rjeđu izgradnju.

Planirana je izgradnja obiteljskih (jednoobiteljskih ili višeobiteljskih) građevina i u posebnim zonama višestambenih zgrada.

U zonama obiteljske izgradnje (niže gustoće) za koje je predviđeno 87,59 ha (novih 35,89 ha) moguća je mješovita struktura različitih veličina i vrsta stanova za razne skupine stanovništva i vrste kućanstva, kao i različita tipologija građevina (samostojeći, dvojni ili skupni). Moguća je izgradnja i manjih višestambenih građevina do šest stanova.

Posebnu pažnju treba posvetiti revitalizaciji stanovanja u Rastokama kao specifičnom obliku. Tu je radni prostor mlinica bio u istom sklopu. Danas je taj prostor, uslijed neuspjele realizacije koncepta definiranog PUP-om, ratnih posljedica, sociodemografskih promjena u procesu daljnje devastacije i propadanja.

U zonama višestambene izgradnje (više gustoće) moguća je izgradnja pojedinačnih višestambenih građevina ili zgrada u bloku s pratećim sadržajima i poslovnim namjenama. Novih površina je planirano 5,63 ha.

Izgradnja stambenih građevina ili prostora u sklopu poslovnih građevina, moguća je u zonama definiranim kao mješovite (M).

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - D

Pod građevinama javne i društvene namjene podrazumjevaju se sljedeće građevine:

- upravne D1
- socijalna D2
- zdravstvene D3
- predškolske D8
- školske D4
- kulturne D6
- vjerske D7

Mogu se graditi u zonama javne i društvene namjene te zonama mješovite namjene. 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 povijesno značenje i arhitektonske vrijednosti. Na taj način bi se ojačalo značenje i uloga povijesnog središta Slunja u ukupnom funkcioniranju naselja.

MJEŠOVITA NAMJENA - M

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.

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. Ujedinjena 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 cjeline koje su dio tih zona treba sačuvati u svom jedinstvenom obliku.

GOSPODARSKA NAMJENA

U Urbanističkom planu uređenja određene su kao zone gospodarske namjene:

- proizvodna
 - pretežito industrijska I1
 - pretežito zanatska, servisna I2
- poslovna
 - pretežito uslužna K1
 - pretežito trgovačka K2

| | |
|----------------------------|----|
| komunalno servisna | K3 |
| - ugostiteljsko turistička | |
| hotel | T1 |
| restoran | T4 |

Proizvodna namjena - I

U industrijsku zonu smještene su radno intenzivne djelatnosti.

U pretežito zanatskoj, servisnoj zoni moguće je smjestiti različite manje proizvodne - zanatske - servisne (malo gospodarstvo) sadržaje. U sklopu zone moguća je izgradnja: obrtničkih pogona svih vrsta, skladišta, poslovno-upravnih i uredskih zgrada, postaja za opskrbu gorivom, kamionskog terminala, objekata za sportske namjene, stanovi za nadzorno osoblje i vlasnike, objekata za trgovačke, uslužne, ugostiteljske, zabavne, kulturne, javne i socijalne i zdravstvene sadržaje. Lokalno sabiralište otpada može se smjestiti u proizvodnoj zoni I₂ "ZAPAD". Najmanje 20% ukupne površine parcele mora biti ozelenjeno. Poseban zaštitni zeleni pojas treba oformiti prema stambenim zonama s kojima zone graniče.

Poslovna namjena - 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" i sve većeg broja manjih ugostiteljskih sadržaja. Budući razvoj se očekuje uređenjem hotela "Slunčica" i organiziranjem turističke ponude u domaćinstvima (Rastoke).

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - R

Pored postojećih zona za sport i rekreaciju (R1) definirana je nova u kojoj bi se temeljem programa uredili svi potrebni sadržaji sportskog centra grada. Postojeće zone treba urediti i dopuniti potrebnim sadržajima (sanitarije, garderobe i sl.).

Minimalno 30% čestice treba biti uređena cjelovita zelena površina (prirodno tlo).

U zoni predviđenoj za kupalište (R3) mogu se uređivati samo otvoreni rekreacijski sadržaji te manji izgrađeni prostori za sadržaje koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji do 12 m² BRP).

JAVNE ZELENE POVRŠINE

Park je javni neizgrađeni prostor oblikovan planski raspoređenom vegetacijom i sadržajima u urbanim sredinama namjenjen šetnji i odmoru građana. Tipološki oblik parka određuje način i nivo opremljenosti sadržajima, prirodne karakteristike prostora određuju funkcionalni oblik. Pored postojećih, planom je predviđeno uređenje novih, naročito u zonama mješovite namjene, stambene (višestambene izgradnje) i sportsko rekreacijske namjene.

Mogu sadržavati samo prateće objekte u funkciji osnovne namjene (pješački putevi).

ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

Zaštitne zelene površine oblikovane su oko tokova rijeka Slunjčice i Korane u cilju zaštite voda, kanjona, okoliša i ambijenta. U njima se ne mogu graditi građevine. Postojeće se mogu uređivati uz posebne uvijete zaštite.

Mjere očuvanja i zaštite kao i moguće intervencije određene su posebnim odredbama.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA - IS

Površine infrastrukturnih sustava su površine na kojima se omogućuje gradnja komunalnih objekata i uređaja i objekata infrastrukture na posebnim prostorima i građevinskim česticama. To su površine za: uređaje vodoopskrbe, kanalizacije, trafostanice i druge komunalne i slične objekte.

Osim navedenog to su i linijske i površinske infrastrukturne građevine prometa kao; autobusna stajališta, parkirališta, javne garaže i sl.

GROBLJE

Planom je predviđeno zadržavanje u funkciji postojećih groblja i njihova proširenja. Tako bi se za duži period zadovoljile potrebe, pošto na sadašnjim postoji svega nekoliko slobodnih mjesta za ukop. Ukupna površina groblja iznosi 3,92 ha.

OSTALE ZELENE POVRŠINE

Sve ostale površine u obuhvatu plana (76,86 ha) su slobodne, pretežito zelene i nisu predviđene za izgradnju. Na taj način ostaju rezerva za postplansko razdoblje.

ŠUMA POSEBNE NAMJENE

U sjeveroistočnom dijelu obuhvata plana 9,67 ha zauzima šuma posebne namjene.

Koristiti će se za turističko rekreacijske sadržaje, kao proširenje rekreacijske - kupališne zone uz Koranu.

Mogu se urediti samo otvoreni sadržaji kao i prateći u funkciji osnovne namjene.

VODNE POVRŠINE

Od ukupnog obuhvata plana, 4% (13,33 ha) površine otpada na vodnu površinu rijeka Slunjčice i Korane. Međutim, njihova uloga i značaj je daleko veća nego što je stvarna veličina i površina.

Položajem u gradu predstavljaju ograničavajući faktor u razvoju. U povijesnom razvoju naselja isti čimbenik je imao drugo, pozitivno značenje. Atraktivnošću ambijenta kojeg formiraju, s naglaskom na Rastoke, imaju poseban značaj za razvoj gospodarstva - turizma.

Slunjčica je, po karakteristikama vode, vodotok I. kategorije prema kategorizaciji vodotoka, i Korana do Slunja, a od Slunja II. kategorije. Opskrba vodom grada i šire okolice, osigurana je vodozahvatom Slunjčice 1 km od centra.

Potrebno je očuvati vodotoke, biljne i životinjske vrste. Izgradnja kanalizacionog sustava i pročišćavanje voda primarni je zadatak zaštite voda.

3.3. Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

| POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA | | POVRŠINA ha | UKUPNO ha | % |
|---------------------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
| STAMBENA NAMJENA | S1 | 86,23 | 93,61 | 40,28 |
| | S2 | 7,38 | | |
| MJEŠOVITA NAMJENA | M1 | 5,20 | 12,80 | 5,50 |
| | M2 | 7,60 | | |
| JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA | D | 0,44 | 9,50 | 4,09 |
| | D1.5. | 0,13 | | |
| | D3 | 3,38 | | |
| | D4, D5.1. | 3,71 | | |
| | D5.2. | 1,84 | | |
| GOSPODARSKA NAMJENA | I1, I2 | 41,65 | 42,76 | 18,40 |
| | K | 0,83 | | |
| | T | 0,28 | | |
| ŠPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA | R | 8,99 | 8,99 | 3,87 |
| JAVNE ZELENE POVRŠINE | Z1 | 0,60 | 0,60 | 0,26 |
| ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE | Z | 42,68 | 42,68 | 18,36 |
| POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA | IS | 1,05 | 17,54 | 7,55 |
| | MJ. ULICE | 16,49 | | |
| GROBLJE | | 3,92 | 3,92 | 1,69 |
| UKUPNO | | | 232,40 | 100 |

| | | | % |
|--|-------|--------|-------|
| POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA | | 232,40 | 72,47 |
| ŠUME POSEBNE NAMJENE | 9,67 | 88,30 | 27,53 |
| OSTALE ZELENE POVRŠINE | 78,63 | | |
| UKUPNA POVRŠINA KOPNA U OBUHVATU PLANA | | 320,70 | |
| VODENE POVRŠINE | | 13,33 | |
| UKUPNO OBUHVAT PLANA | | 334,03 | |

3.4. Prometna i ulična mreža

CESTOVNI PROMET

1. OPĆENITO

Okosnica prometne mreže Slunja čine ulice Zagrebačka i Plitvička (državna cesta D1), ulica 14. Domobranske pukovnije (županijska cesta Ž 3256) i Ladihovićeve ulica (županijska cesta Ž 3258)

Usvojena je većina planirane mreže prometnica iz starog Urbanističkog plana Slunja. Nije usvojena lokalna obilaznica magistralne državne ceste D1 na prolazu kroz grad, jer predstoji izgradnja prave obilaznice oko grada. Osim toga, ova lokalna obilaznica je skup objekt koji bi zauzeo važne gradske površine, a komplicirao bi promet kroz grad.

Planirano je formiranje još jedne "kružne" ulice od Plitvičke ulice (državna cesta D1) ispod Podmelnice do Ogulinske ulice (županijska cesta Ž 3251). Ova ulica zapravo već u segmentima postoji, jer ju je formirala individualna stambena gradnja, a čine ju: Mrežnička ulica, ulica Save Mrkalja i Poljski put. Dužina ove "kružne" ulice je 1,7 km. Ova ulica se križa sa ulicama: Ivana Gorana Kovačića, Petra Svačića i 14. Domobranske pukovnije. Cijelu ulicu treba urediti na isti profil, rekonstruirati križanja, urediti pješačke hodnike (ulica b).

2. PROFILI ULICA

Utvrđene su četiri kategorije ulica prema važnosti i namjeni istih. Shodno tome izrađena su četiri profila ulica koji se razlikuju po širini kolnika i pješačkih staza:

A. Glavne ulice, B. Sekundarne (sabrne) ulice, C. Stambene ulice i D. Pristupne ulice.

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

3. POPIS ULICA PO KATEGORIJAMA

A. Glavne ulice

U kategoriju A svrstane su ulice:

1. Državna cesta D1 (oznaka A)

-Zagreb-Karlovac-Knin-Split (Zagrebačka odnosno Plitvička ulica)

2. Županijska cesta Ž 3256 (oznaka B)

-D23-Gornje Primišlje-Slunj (ulica 14. Domobranske pukovnije i Ogulinska ulica)

3. Županijska cesta Ž 3258 (oznaka C)
-cesta D1-Cetingrad (Ladihovićeve ulica)

B. Sekundarne (sabrne) ulice

U kategoriju B svrstane su ulice:

1. Ulica a-a

Sabrna ulica D1(a1)-a2-a3-a4-a5-a6-a7-a8-a9(D1)-Plitvička ulica-ulica Augusta Šenoa-
ulica kralja Zvonimira-Školska ulica-Zagrebačka ulica

2. Ulica b-b

Sabrna ulica D1(b1)-b2-b3-b4-b5-b6(c1)-Plitvička ulica-Mrežnička ulica-ulica Eugena
Kvaternika-Mrežnička ulica-ulica Save Mrkalja-Poljski put-Ogulinska ulica

3. Ulica c-c

Dio od c1 do c2 obuhvaća Poljski put, a od c2-c3-c ulicu XV Kordunaške brigade

4. Županijska cesta Ž 3266

cesta D1-Donji Furjan-Cetingrad (Krajiška ulica)

5. Ulica m-m

Državna cesta D1(m1)-m2(n1)-m3(županijska cesta Ž 3258)

C. Stambene ulice

U kategoriju C spadaju ulice:

1. Lokalna cesta L 34153

Ž 3266-Lumbardenik (ulica Nikole Zrinskog)

2. Lokalna cesta L 34151

Javna cesta L 34151 od ceste Ž 3256 do Vojnog poligona (ulica 14. Domobranske
pukovnije)

3. Ulica d-d

Stambena lica (c3)d1-d2(a5) (ulica Radoslava Lopašića)

4. Ulica e-e

Stambena ulica (a6)e1-e2-e3(g2) (ulica Vjekoslava Karasa)

5. Ulica f-f

Stambena ulica (e2)f1-f2-f3(g3)-f4(a7) (ulica knezova Blagajskih)

6. Ulica h-h

Stambena ulica (a8)h1-h2-h3(i2) (Koranska ulica i ulica Ivana Trnskog)

7. Ulica i-i

Stambena ulica h2(i1)-i2(h3)-i3-i4(D1)

8. Županijska cesta Ž 3257

Županijska cesta Ž 3258-Cvitković

9. Ulica k-k

Stambena ulica-državna cesta D1(k1)-k2(a2)-k3(b3)-k

10. Ulica l-l

Stambena ulica-državna cesta D1(l1)-l2(a3)-l3(b4)-lokalna cesta L 34151(l4)

D. Pristupne ulice

U kategoriju D spadaju ulice:

1. Ulica j-j

Pristupna ulica prema Rastokama j1-j2-j3(D1)

2. Ulica n-n

Pristupna ulica n1(m2)-n2

3. Ulica g-g

Pristupna ulica (f2)g1-g2(e3)-g3(f3)

4. Ulica p-p

Pristupna ulica p1(A6)-p2(F2)

U grafičkom dijelu plana (list 2.1.) dat je i grafički prikaz ulica sa profilima i zaštitnim pojasom.

PJEŠAČKE POVRŠINE

Grad Slunj ima povijesnu jezgru i niz dislociranih drugih dijelova i sadržaja, kao što su trgovački centar, sportski centar, budući autobusni kolodvor, rekreacijski sadržaji uz rijeku Slunjčicu i Koranu, te je vrlo važna dobra povezanost pješačkim stazama i površinama.

Treba također planirati izgradnju neovisnih pješačkih puteva odvojenih od motornog prometa radi udobnosti i sigurnosti pješaka.

Pješačke staze sada postoje samo uz glavne ulice: Zagrebačku, Plitvičku i 14. Domobranske pukovnije, a uz druge ulice samo sporadično.

Nužno je izvesti pješačke staze uz sve ulice barem s jedne strane. Predviđena je širina staza 1,00-3,00 m. Širina od 2,25-3,00 m predviđena je samo uz glavne ulice. Ostale ulice trebaju dobiti pješačke staze minimalne širine 1,00 m, a u pravilu širine 1,50 m. Posebne pješačke staze trebaju biti široke 1,50-2,25 m.

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 m² brutto izgrađene površine potrebno je osigurati prema vrsti sadržaja:

- za stanovanje 8-14 PGM ili 1stan/ 1 PGM
- za industriju, skladišta i sl. 4-8 PGM ili na 3-8 zaposlenih/ 1 PM
- 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 sobu/ 1 PGM
- za kino i sl. na 20 sjedala/ 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 dom zdravlja na 5 kreveta/ 1 PGM ili na 4 zaposlena/ 1 PGM
- za vjerske građevine na 5-20 sjedala-posjetitelja/ 1 PGM
- za manje individualne građevine 1 stan/ 1 PGM u pravilu na čestici građevine

U svrhu ublažavanja problema parkiranja planirana je izvedba uzdužnog parkirališta uz Zagrebačku ulicu, gdje bi se rekonstrukcijom poprečnog profila ceste dobio prostor za parkiranje širine 2,00 m. Ova rekonstrukcija izvela bi se na istočnoj strani ulice, na potezu od ulice 14. Domobranske pukovnije do benzinske postaje u dužini cca 600 m za 110 vozila.

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

U priloženoj tabeli prikazan je potreban broj parkirnih i garažnih mjesta prema namjeni građevina.

BICIKLISTIČKI PROMET

Sada ne postoje biciklističke staze. Na postojećim ulicama ograničena je mogućnost izvedbe biciklističkih staza. Izuzetak je glavna gradska ulica (Zagrebačka-Plitvička), te novoplanirana kružna cesta "a".

Uz glavnu ulicu (Zagrebačku-Plitvičku) predviđena je na zapadnoj strani biciklistička staza širine 1,25-1,50 m na potezu od Školske ulice do benzinske postaje.

Uz novu ulicu "a" predviđena je izvedba biciklističke staze širine 1,25-1,50 m na cijeloj dužini iste.

Potrebno je razvijati biciklističke staze izvan cestovne mreže, naročito prema rekreacijskim lokacijama.

AUTOBUSNI PROMET

1. AUTOBUSNA STAJALIŠTA

Uz glavne gradske ulice sada postoje autobusna stajališta uglavnom na cestovnoj površini. Potrebno je nastojati da se autobusna stajališta izmaknu izvan cestovne površine.

U Zagrebačko-Plitvičkoj ulici trebalo bi biti 6 stajališta: kod Ladihovićeve ulice, kod ulice Nikole Turkalja, kod ulice Vladimira Nazora, novi Autobusni kolodvor, kod benzinske postaje i kod Rakovačke ulice.

U ulici 14. Domobranske pukovnije-Ogulinskoj trebaju 2 stajališta: kod ulice kralja Zvonimira i kod ulice za Vojni poligon.

U cilju poboljšanja turističkih usluga, potrebno je osigurati zaustavljanje autobusa na vizurnim točkama (pogled na Rastoke, gradinu i sl.).

2. AUTOBUSNI KOLODVOR

U Slunju ne postoji javni gradski promet. Danas kroz grad prolazi velik broj prolaznih autobusa. Postojeće autobusno stajalište kod Robne kuće je vrlo ograničenog kapaciteta (1-2 autobusa). Kad bude izgrađena nova obilaznica Slunja broj prolaznih autobusa se može prepoloviti, ali će razvojem turizma u Slunju doći do povećanja autobusnog prometa. Zbog toga je potrebno planirati Autobusnu postaju za cca 4 autobusa i 8 parkirnih mjesta, te parking za 10-15 osobnih vozila. Najpogodnije mjesto je u blizini sadašnje lokacije. Detaljnim planom uređenja centralne zone definirati će se lokacija građevine.

TERETNI KOLODVOR

Teretni kolodvor predviđen je u industrijskoj zoni Taborište, gdje su smješteni i najveći korisnici.

Lokacija je dobro prometno povezana na državne i županijske ceste.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

Planirane površine za razvoj i uređenje naselja su znatno povećane za budući period (10 do 15 godina) kada bi na tom prostoru trebalo živjeti do 4.500 stanovnika. Sadašnja komunalna mreža ne zadovoljava konačne potrebe i treba je proširiti na ostale planirane površine, uz svu potrebnu rekonstrukciju postojeće.

3.5.1. Vodoopskrba

Tendencija je da se vodoopskrbni sustav grada, što prije priključi na sigurniji - globalni sustav (vodovod "Lička Jesenica - Plitvice - Slunj"). Do tada će se temeljiti na korištenju postojećeg, lokalnog sustava - zahvat na rijeci Slunjčici, jer na toj lokaciji postoji mogućnost osiguranja dovoljnih količina vode za zadovoljenje ukupnih potreba pripadnog područja. Kad se izgradi globalniji vodovodni sustav treba se omogućiti jednostavno priključenje postojećeg sustava na novi, a postojeće crpne stanice i tlačni cjevovodi se konzerviraju i ostaju u pričuvi za slučaj havarije na globalnom vodovodnom sustavu.

Rješenje vodoopskrbe potrošača na području obuhvata UPU-a Slunja koncipirano je tako da se osiguravaju dovoljne količine kvalitetne pitke vode za redovne potrebe svih potrošača te za izvanredne situacije (požar), a sve uz tlakove u mreži koji omogućavaju normalno funkcioniranje sustava. Svi objekti i cjevovodi koji postoje ostaju u funkciji te se uz potrebne rekonstrukcije uklapaju u konačno rješenje.

Postojeći vodozahvatni sustav, kapaciteta $Q = 34$ l/s, koji je izgrađen 1967. godine potrebno je proširiti i adaptirati objekte za pripremu pitke vode (uređaj za kondicioniranje), pošto računski kapacitet komponenti tretmana iznosi svega 28 l/s, a pored toga se ne postižu zadovoljavajući učinci kondicioniranja u periodu zamućenosti rijeke Slunjčice. Potrebna je potpuna rekonstrukcija (modernizacija) sadašnje elektro strojarske opreme s uspostavom automatskog upravljanja radom crpki u ovisnosti o razini vode u opskrbnom rezervoaru "Melnica". Na taj način moguće je s obzirom na raspoloživi rezervoarski prostor, znatno smanjiti broj radnih sati crpnih agregata, odnosno moguće su značajne uštede el. energije.

Postojeći rezervoar "Melnica" ($V = 800$ m³), s obzirom na kapacitet dobavnog sustava zadovoljava, odnosno omogućeno je pokrivanje fluktuacije potrošnje, te je osigurana i protupožarna rezerva. Potrebno je provesti odgovarajuće rekonstrukcije, odnosno predviđa se ugradnja elektro-strojarske opreme.

Pojedini dijelovi vodovodne mreže nisu prstenasto povezani, malih su profila (ϕ 2" i manji), oštećeni dijelovi (gubici do 30%) pa je potrebno u tom smislu poduzeti određene zahvate s ciljem uspostave cirkulacijskog sustava i povoljnijeg održavanja kvalitete, te omogućiti kontinuitet i veću sigurnost vodoopskrbe. U cilju osiguranja vode iz više smjerova (uže područje grada i industrijska zona), planiran je paralelni dovodni opskrbeni cjevovod do težišta potrošnje, koji ide na desnu obalu Slunjčice za naselje Lumbardenik (Popovac) do ceste Slunj-Lađevac (ϕ 200 mm, $L = 2400$ m) i do centra grada, te odvojak prema industrijskoj zoni "Taborište" (cesti Slunj-Cetingrad).

Izmjena, odnosno ugradnja cjevovoda većeg profila potrebna je prema perifernim i povišenim dijelovima (Podmelnica, Lalićev Gaj, Ivšić Brdo) kao i na području desne obale rijeka, jer nisu osigurani protupožarni zahtjevi ($H_{min} = 2,5$ bara kod $Q_p = 10$ l/s). Na području Rastoka, te na dionici uz cestu D1, s obzirom na niske terenske kote evidentirani su visoki pogonski tlakovi pa je potrebna ugradnja redukcijskih ventila na opskrbnim dionicama ili kućnim priključcima. Potrebna je i ugradnja novog cjevovoda jer postojeći profili ($\phi 5/4''$) ne zadovoljavaju kod veće potrošnje.

Predloženo je za uže gradsko područje Slunja usvajanje norme specifične dnevne potrošnje pitke vode $q_{spec} = 250$ l/stanovnik, dan; a dugoročno 300 l/st., dan.

Potrebe za vodom, prema specifičnim opskrbnim normama, za planirani broj stanovnika (3800) su 950 m³/dan.

Idejni projekt vodopskrbe grada Slunja izrađen je 1997. godine i planom su preuzeta rješenja.

Trasa vodopskrbnog cjevovoda predviđena je rubom cestovnih prometnica, nekoliko cestovnih prekopa i prilazi preko rijeka, prema tehničkim uvjetima i standardima.

3.5.2. Odvodnja otpadnih voda

Idejni projekt odvodnje otpadnih i oborinskih voda grada Slunja izrađen je 1982. godine, prema važećim urbanističkim planovima.

Prema konfiguraciji terena i urbanističkim podlogama, slivno područje je podjeljeno u sedam dijelova (A, B, C, D, E, F i R).

Predviđena je primjena mješovitog sustava odvodnje osim u području sliva R (Rastoke), gdje je planirana izvedba samo fekalne kanalizacije.

Novelacija idejnog projekta napravljena je 1998. godine sa svrhom da se razmotri rješenje odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda grada Slunja, te da se dobije svrsishodna podloga za daljnje aktivnosti na izradi projektne dokumentacije, sanaciji i dogradnji kanalizacijskog sustava, uvažavajući pri tome najnovija saznanja o slivnom području i suvremen pristup kod rješavanja ove problematike.

S obzirom na postojeću kanalizaciju i pripadne objekte, zadržava se većim dijelom postavljena konfiguracija kanalizacijskog sustava grada Slunja. Predviđena je dogradnja postojećeg kanalizacijskog sustava kojim će se formirati jedinstvena funkcionalna cjelina. Otpadne vode postojećeg sustava tako će se svesti do lokacije uređaja za pročišćavanje otpadnih voda.

Projektom je obuhvaćeno područje odvodnje oko 155 ha za cca 6000 stanovnika u konačnoj fazi (2025. g.). Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, projektiranog je kapaciteta cca 4000 ES u I fazi, lociran je na desnoj obali Korane, 500 m od mosta. Uređaj se planira graditi u dvije faze; u I fazi - mehanički tetman, u II fazi - biološki, s ispuštanjem u recipijent - rijeku Koranu, vodotok II kategorije.

Promjene se ogledaju u drugačijem pristupu kod rješavanja odvodnje pojedinih područja, te kod rješavanja završne dispozicije kanalizacijskih voda.

Pored toga, nakon rekognosacije terena utvrđene su povoljnije trase pojedinih dionica kanalizacijske mreže. Zbog razvedenosti terena (vrtače) moguća su dodatne korekcije trasa, kod daljnje razrade projekata, bazirane na detaljnom geodetskom snimku područja.

Nadalje, u odnosu na ranije rješenje predviđa se proširenje slivnog područja na gravitirajuće stambene zone (područje Podmelnice i Cvitovića), gdje je predviđena izvedba razdjelnog kanalizacionog sustava.

Razdjelni sustav predviđen je na području sliva "D" (zona između ceste D1 i Slunjčice), te rješenje transporta otpadnih voda uz primjenu crpnih stanica (četiri precrpna okna). Rješenje odvodnje u Rastokama predviđa manje zahvate na području sedrenih barijera, odnosno predviđa se vođenje trasa kanalizacije već formiranih prometnicama, što uvjetuje primjenu crpnih stanica za transport otpadnih voda na nizvodne dionice. Pri tome je predviđena odvodnja područja Gornjih Rastoka putem crpne stanice (smještene u blizini starog mosta preko rijeke Korane) i pripadnog tlačnog cjevovoda s trasom preko mosta na Slunjčici od kuda je moguća daljnja gravitacijska odvodnja. Za područje Donjih Rastoka, za svaki objekt (grupu objekata), gdje nije moguće gravitacijsko otjecanje prema izvedenom kolektoru, predviđa se izvedba prepumpnih stanica (smještenih u sam objekt ili u okno pored objekata) putem kojih se otpadna voda dalje transportira na nizvodne dionice s gravitacijskim tečenjem. Pri tome se kanalizacijska mreža mora izvesti kvalitetno i od nepropusnog materijala kako ne bi došlo do prodiranja stranih voda u kanalizacijski sustav ili istjecanja otpadnih voda u vodotok. Na nekanaliziranom području sliva "E", s individualnom izgradnjom, predviđa se primjena razdjelnog sustava kanalizacije uz transport otpadnih voda prema uređaju za pročišćavanje. Također je potrebna rekonstrukcija oborinskog kolektora tvornice "RIZ", u smislu uređenja ispusta u Koranu. Na odvodni sustav ovog sliva predviđeno je i priključenje kanalizacije gravitirajućeg područja naselja Cvitović.

U slivu "A" zadržava se postavljena konfiguracija i na nju se priključuje i kanalizacijski sustav Podmelnica, gdje je predviđen razdjelni sustav odvodnje.

Na područjima gdje je planiran razdjelni sustav odvodnje, moguće je predvidjeti izvedbu oborinske odvodnje prema potrebi, odnosno na lokacijama gdje postoji opasnost da se površinskim otjecanjem oborinskih voda mogu uzrokovati zagađenja okoliša (parkirališta, ind. pogoni i sl.). S tih površina potrebno je odvoditi oborinsku vodu na objekte mehaničkog tretmana (separatore ili retencije), te nakon obrade ispuštati na okolni teren ili dalje transportirati putem kanalizacijske mreže do uređaja za pročišćavanje otpadnih voda. Gdje oborinske vode ne uzrokuju zagađenje, upuštaju se pripadne prijemnike (vrtače, vodotoci).

Prioritet u realizaciji su završne dispozicije i obrade kanaliziranih voda, te izvedba kanalizacije u slivu "R" (Rastoke). Slijedi izvedba glavnih kolektora pojedinih slivova (kolektor A1) te kompletiranje kanalizacije tog područja.

Paralelno s tim, moguće je izvođenje preostalih dijelova kanalizacije, sve do formiranja cjelovitog sustava odvodnje grada Slunja.

U okvirima rješenja definirana je potreban retencijski prostor, dok se za postojeće objekte ("RB 1", $V=60 \text{ m}^3$ i "RB 5", $V=525 \text{ m}^3$) provodi kontrola s obzirom na promjenjene ulazne podatke. Pored toga, korištenjem povoljnih topografskih prilika, na postojećim retencijskim objektima, uz određenu dogradnju, osigurava se u prijelaznoj fazi razvoja (do kompletiranja kanalizacijskog sustava) mehanički tretman otpadnih i oborinskih voda.

Koridor polaganja kanalizacijske mreže predviđen je rubom prometnica - bankinom. Od posebnih objekata predviđena su dva križanja rijeke Korane kojima će se otpadne vode dovoditi u nizvodni kanalski sustav, odnosno na uređaj za pročišćavanje. Hidrauličkim proračunom su utvrđeni profili kanala. U pravilu se primjenjuju minimalno dozvoljene dimenzije kanala od $\phi 250 \text{ mm}$.

3.5.3. Pošta i telekomunikacije.

Telekomunikacijske veze za novoplanirana područja, trebaju se polagati u novoplanirane prometnice. Centrala Slunj izgrađena je u najsuvremenijoj digitalnoj

tehničari (tip: digit. AXE-10 RSS) što podržava sve zahtjeve iz područja telekomunikacijskih usluga, s mogućnošću povećanja kapaciteta shodno potrebama.

3.5.4. Elektroenergetika

Na osnovu sada poznatih podataka može se predvidjeti porast potrošnje električne energije za 2,5% godišnje. Tako se dobiva očekivano vršno opterećenje grada Slunja u godini 2015. bez bitno novih gospodarskih objekata u iznosu od cca 1.890 kVA.

Trafostanica 35(110)/10(20)kV Slunj predviđena je za prijelaz na napajanje naponom 110kV. Tada bi se aktivirao DV iz Vojnića, ugradila oprema za 110kV rasklopište i izgradio DV 110kV na čelično-rešetkastim stupovima u smijeru Plitvica. U slučaju potrebe stavili bi se i transformatori veće instalirane snage, omjera 110/20 kV.

Srednjenaponska mreža predviđa se širiti sljedećim objektima:

- kabel 10(20) kV TS 35 kV Slunj - TS 10(20)/0,4 kV Škola
- kabel 10(20) kV TS 10(20)/0,4 kV Slunj I - TS 10(20)/0,4 kV Stara cesta
- kabel 10(20) kV TS 10(20)/0,4 kV Kukićeva - TS 10(20)/0,4 kV Slunj I
- DV 10(20) kV za TS kod groblja
- TS 10(20)/0,4 kV za TS kod groblja (Popovac II)

Ukoliko dođe do znatnijeg razvoja gospodarstva, to će biti popraćeno odgovarajućom izgradnjom srednjenaponske mreže. Predviđa se prijelaz s napona 10 kV na napon 20 kV.

Sukcesivno treba dograđivati i obnavljati mrežu 0,4 kV, a naročito s TS2 prema stambenim objektima (nova SKS) sukladno planom predviđenom daljnjem širenju površina za gradnju u odnosu na danas zauzete.

Dogradnjom i obnovljanjem NN mreže (0,4 kV) obvezno uz prometnice izgrađivati javnu rasvjetu.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina

3.6.1. Uvjeti i način gradnje

Podaci potrebni za definiranje uvjeta korištenja, uređenja i zaštite površina mogu se očitati iz grafičkih priloga Plana i tekstualnog dijela: II Odredbe za provođenje.

Realizacija plana predviđena je okvirno do 2015. godine i pretpostavlja se mogućnost etapne realizacije.

Planom su predviđena četiri osnovna oblika korištenja površina:

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

Najveći dio prostora predviđenog za korištenje (82,1 ha) čini dovršeni dio naselja, a ostali dio (69,41 ha) predviđen je za novu gradnju.

Za rekonstrukciju - promjenu radi poboljšanja funkcionalnosti dijela naselja predviđen je prostor posebne namjene (2,4 ha), kao i oni čija promjena korištenja poboljšava funkcioniranje dijelova naselja (oko 1,5 ha).

Sanacija građevina (rekostrukcija, obnova) predviđena je za (oko 9,1 ha), ratom oštećene građevine i povijesne građevine i prostore. Tu se uključuju i oni dijelovi prostora koji nisu adekvatno uređeni za predviđeno korištenje i namjenu (oko 3,7 ha rekreacijskih površina).

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 kulture i prirodne baštine predviđeni su zahvati prema posebno definiranim uvjetima (konzervatorskom podlogom), ovisno o spomeničkoj kategoriji.

U zonama predviđenim za obiteljsku stambenu (niže gustoće) izgradnju predviđena je izgradnja jednoobiteljskih i višeobiteljskih (max 6 stanova) stambenih građevina visine max Po+P+1+Pk. Mogući su svi tipovi izgradnje a naročito u dijelovima koji su pretežito izgrađeni, gdje se treba prilagoditi tipologiji okruženja. U svim stambenim i njima pomoćnim, građevinama moguće je urediti manje poslovne sadržaje tihe i čiste djelatnosti. Zbog zatečene tipologije gradnje, u nekim dijelovima grada (centar) dozvoljena je iznimno i minimalna građevna čestica od 120 m² za izgradnju u nizu na kat.

U zonama predviđenim za višestambenu (više gustoće) izgradnju predviđena je izgradnja stambenih građevina visine Po+P+2+Pk. Veća visina građevina moguća je samo ako se Detaljnim planom uređenja utvrdi kao potrebna i moguća u odnosu na prostorno okruženje, ambijent i arhitektonsko oblikovanje. Moguća je izgradnja pojedinačnih građevina ili zgrada u bloku, s pratećim sadržajima poslovne namjene.

U zonam 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.

U zonama gospodarske namjene - proizvodne, predviđena je izgradnja građevina visine max P+2, ili max 10,0 m.

Posebno su izdvojene zone na kojima se mogu uređivati ugostiteljsko turistički sadržaji. Visina građevina definirana je na isti način kao i za mješovite namjene.

U zoni predviđenoj za sport predviđena je gradnja različitih otvorenih i zatvorenih sportskih sadržaja. Visina je definirana kao i u mješovitim zonama. U sklopu zone definirane kao kupalište moguća je gradnja manjih plažnih bjekata (max 12 m²) u kojima bi se mogli smjestiti sadržaji potrebni za kvalitetno funkcioniranje kupališta.

Zona groblja namijenjena je isključivo za groblje koje se dijeli u nekoliko funkcionalnih cjelina: grobna mjesta, prateće građevine i komunalna infrastruktura.

3.6.2. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti i posebnosti kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

3.6.2.1. Zaštita urbanističke cjeline Slunja

Zoniranje urbanističke cjeline grada Slunja izvršeno je preklapanjem više kriterija: određivanjem najznačajnijih povijesno-prostornih cjelina, sačuvanošću povijesnih struktura unutar njih, ujednačenošću sustava mjera zaštite, te uključivanjem svih prostora značajnih za očuvanje kulturnih i povijesnih vrijednosti grada Slunja.

Utvrđene su Zona-A (jezgra urbanog razvoja), Zona-B (područje širenja grada u 18./19. st.), Zona-C (zaštitne i kontaktne zone), te Zona-D (zona vizura i krajobraza). Zone su, s obzirom na svoja položajna, povijesna i utilitarna obilježja razdijeljene u podzone. "Napoleonov magazin" iz utilitarnih razloga građen je van naselja i ne pripada užem urbanom razvoju Slunja. Stoga nije sastavni dio urbanističke cjeline, već kulturno-povijesnog krajolika, kojeg svojim dominantnim položajem bitno određuje.

ZONA A

Prostor urbanog i povijesnog nastanka Slunja, smješten unutar nekadašnjih obrambenih sklopova Starog grada i naselja Slunj. Smještaj spretno koristi prirodnu situacija toka rijeke Slunjčice, koja na tom mjestu tvori dvostruku okuku. Strme obale tako trostrano zaštićuju, dva međusobno nasuprotna platoa. Istureniji položaj, na desnoj obali, zauzima Stari grad, a nasuprot njemu nastaje naselje Slunj. Između je tok rijeke, sa prelazom i mlinicama.

Obrambeno zidine 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 nacрте. Stvarni položaj ostat će nepoznanica sve do značajnijih arheoloških i konzervatorskih istraživanja.

Za utvrđivanje granica zone A izvršena je rekonstrukcija položaja obrambenog zida naselja prema M. Stierovom nacrtu iz 1660. godine (drugi crtež). Stierov nacrt preklapljen 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 sa istočnom obalom Slunjčice preko Starog grada, vremenom odumire. Desna obale Slunjčice, prometno izolirana, ne sudjeluje bitno u urbanom razvoju suvremenog naselja.

Iako su nastanak Starog grada i naselja vremenski bliski, zbog temeljnih razlika u prostornoj organizaciji i funkciji, sačuvanosti povijesnih struktura i prostornoj odvojenosti izvršena je podjela zone A u tri podzone: A1, A2 i A3.

POJEDINAČNI SPOMENICI KULTURE UNUTAR "A" ZONE ZAŠTITE:

1. Ruševine Starog grada - Obrambene građevine -Registrirano kulturno dobro
2. Župna crkva Presvetlog Trojstva - Sakralna građevina - Preventivno zašt. kultur. dobro
3. Trg Zrinskih i Frankopana 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
4. Trg Zrinskih i Frankopana 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
5. Trg Zrinskih i Frankopana 3 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
6. Trg Zrinskih i Frankopana 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro

7. Trg Zrinskih i Frankopana 11 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
8. Trg Zrinskih i Frankopana 12 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
9. Trg Zrinskih i Frankopana 14 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
10. Trg Zrinskih i Frankopana 15 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
11. Frankopanska 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
12. Frankopanska 5 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
13. Frankopanska 7 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
14. Područje oko Starog grada - Arheološki lokalitet - Potencijalno kulturno dobro
15. Stubište i poduporni zid na trgu Zrinskih i Frankopana - Oprema prostora - Pot. kul. d.
16. Frankopanska ulica - Povijesna prometnica
17. Trg Zrinskih i Frankopana - Povijesna trg

POJEDINAČNI SPOMENICI KULTURE IZVAN "A" ZONE ZAŠTITE:

1. Pravoslavna crkva Kristova Uzašašća - Sakralna građevina - Potencijalno kulturno dobro
2. Kapela Sv. Marije Magdalene - Sakralna građevina - Preventivno zašt. kulturno dobro
3. Grobna Kapela - Sakralna građevina - Preventivno zašt. kulturno dobro
4. Francuski magazin - Civilna građevina - Preventivno zašt. kulturno dobro
5. Nazorova 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
6. Nazorova 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
7. Nazorova 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
8. Nazorova 5 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
9. Nazorova 7 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
10. Koranska 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
11. Stara cesta 2 (dio Hotela Slunjčica) - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
12. Trg braće Radić 3 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
13. Trg braće Radić 4 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
14. Trg braće Radić 5 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
15. Plitvička 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
16. Zagrebačka 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
17. Zagrebačka 2 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
18. Krajiška 6 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
19. 14. domobranske pukovnije 1 - Civilna građevina - Potencijalno kulturno dobro
20. Frankopanska 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
21. Frankopanska 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
22. Nazorova 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
23. Stara cesta 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
24. Stara cesta 5 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
25. Zagrebačka 6-8 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
26. Zagrebačka 10, 10a - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
27. Zagrebačka 12-14 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
28. Ivšić naselje 1 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
29. Ivšić naselje 2 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
30. Ivšić naselje 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
31. Ivšić naselje 4-6 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
32. Kralja Zvonimira 12 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
33. Petra Svačića 3 - Tradicijsko graditeljstvo - Potencijalno kulturno dobro
34. Područje Srbijanovog brda - Arheološki lokalitet - Potencijalno kulturno dobro
35. Dvorište zgrade škole - oprema prostora - Potencijalno kulturno dobro
36. Nazorova ulica - Povijesna prometnica

- 37.Stara cesta - Povijesna prometnica
- 38.Ulica Kralja Zvonimira - Povijesna prometnica
- 39.Ulica Ivšić naselje - Povijesna prometnica
- 40.Ulica Petra Svačića - Povijesna prometnica
- 41.Ulica 14.domobranske pukovnije - Povijesna prometnica
- 42.Trg braće Radić Pvijesni trg
- 43.Trg Zrinskih i Frankopana 8 - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
- 44.Zgrada Osmogodišnje škole- Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
- 45.Zgrada gradskog poglavarstva - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro
- 46.Trg braće Radić 2 - Memorijalna građevina - Registrirano kulturno dobro

ZONA B

Prostor nastao širenjem grada tijekom 18. i 19. stoljeća. Razvoj se odvijao spontano, u dva osnovna smijera. Uz prometnicu koja vodi prema jugu, odnosno prema Ivšić brdu na zapadu. Cesta prema zapadu izravni je produžetak prometnice kroz naselje. Prema jugu prometni pravac skreće pod pravim kutem. Polazište za oba pravca predstavlja ulazni pretprostor srednjovjekovnog naselja. Pokretač razvoja prema jugu tranzitni je saobraćaj i važnost prometnog pravca prema Drežnik Gradu i Dalmaciji. Važni sadržaji smješteni na Ivšić brdu i produžetak ceste prema Primišlju, pokreću širenje izgradnje prema zapadu.

Daljnji razvoj obilježen je jačanjem tranzita i značaja prometnice prema jugu. Izgradnjom mosta Sv. Ivana u Rastokama navedeni prometni pravci, preko "Stare ceste", djelomično se preklapaju. Devetnaesto stoljeće, planskim razvojem, nadalje afirmira i oblikuje prostor uz prometnicu prema jugu. Izgradnjom "Nove ceste" značaj prometnice prema zapadu odumire. Sredinom dvadesetog stoljeća izgradnjom magistralne ceste, u potpunosti je prekinuta njena veza sa prostorom trga.

Današnje stanje prostora podređeno je intenzitetu prometa državnom cestom D1 koja ga funkcionalno razdvaja na dva dijela. Prostorna organizacija uobličena krajem 19. stoljeća, osim prekidanja veze Nazorove ulice i trga, u principu je zadržana. Veće izmjene nastaju u oblikovanju prostora novom izgradnjom. Prostor predstavlja novo urbano i prometno središte Slunja.

Različit topografski smiješaj, organizacija prostora te nedostatak povijesnih struktura koje bi ih povezale, uvjetovali su razdvajanje zone B na dvije cjeline: B1 i B2.

ZONA C

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 osim zone C-3. U manjoj mjeri sačuvana je parcelacija 19. stoljeća sa gospodarskim građevinama i vrtovima, neznatno tradicijsko graditeljstvo te dio prometnica iz druge polovice 19. stoljeća. Zona C-3 predstavlja potencijalno kulturno dobro regionalnog značaja. Značajan dio zone predstavlja neizgrađen prostor čije oblikovanje tek predstoji. Zahvati u prostoru usmjereni su očuvanju vrijednosti susjednih zona i unapređivanju stanja u prostoru. Uočava se u zoni C više cjelina: C1, C2, C3, C4, C5, C6 i C7.

SUSTAV MJERA ZAŠTITE

ZONA A1

Stari grad, zajedno sa prostorom zone A-1, zahtijeva najviši stupanj zaštite, te izradu posebnog programa obnove. Unutar zone, mogući su zahvati isključivo u svrhu konzervatorskih i arheoloških istraživanja. Prostorom nije moguće polagati objekte infrastrukture. Neposredna okolina ne smije biti narušena izgradnjom. Izoliranost, sagledivost i vizualna dominacija okolinom ne smiju se narušiti. Priručno skladište, po okončanju istraživanja i obnove potrebno je ukloniti. Telefonski kabel potrebno je premjestiti van područja zone.

Zbog kompleksnosti razvoja i oštećenosti, za obnovu Starog grada potrebna je izrada programa obnove i financijskog plana kroz duži period.

ZONA A2

Postojeća organizacija zone A2, oko ljevkastog prostora sa 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. Detaljnim planom uređenja i konzervatorskom podlogom potrebno je utvrditi organizaciju prostora trga i tržnice, završne obrade površina, položaj i vrstu javne plastike te urbane opreme.

Zatečene funkcije građevina, na području Zone A-1 ne narušavaju povijesni ambijent, niti ugrožavaju povijesne strukture, te se smatraju prihvatljivima. To su pretežno stambena, trgovačka, ugostiteljska i sakralna funkcija, koje u normalnom režimu eksploatacije nisu u konfliktu. U okviru postojeće te nove izgradnje, prostor je moguće oplemeniti istovijetnim te dodatnim turističkim sadržajima.

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. Rekonstrukciju "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 izradu detaljnog plana uređenja, te stručnih podloga kojima će se utvrditi stvarne 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 njenog položaja i urbane mikrolokacije nije moguće jednostavno usuglasiti s ambijentom. Pretprostor 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.

Zatečenl urbani kontekst, s obzirom na preostali dio naselja, ne smije značiti degradaciju i zanemarivanje predmetnog prostora. U slučaju izmještanja državne ceste A1 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. Stoga je potrebna izrada detaljnog urbanističkog plana i konzervatorske podloge za uređenje predmetnog prostora.

ZONA A3

Postojeće prostorne i prirodne vrijednosti zone A3 ne smiju biti narušene. Izoliranost i mala prometna propusnost moraju se zadržati. Stanovanje i mlinarenje osnovne su funkcije toga prostora. Sekundarno, moguća je manja uslužna i turistička djelatnost. Izgradnja novih građevina unutar zone nije moguća.

Oštećene povijesne strukture graditeljstva potrebno je sanirati i rekonstruirati prema izvorniku, uključujući i mlinicu građevine uz lijevu obalu. Recentno krilo građevine uz desnu obalu, potrebno je rekonstrukcijom (materijalima i detaljima) prilagoditi obrascim tradicijskog graditeljstva, odnosno ukloniti. Betonsku konstrukciju mosta potrebno je izvesti u drvetu. Strmu obalu desne strane Slunjčice potrebno je kultivirati. Povijesne komunikacije koje su od mosta vodile izravno do naselja, odnosno njegovog ulaznog pretprostora potrebno je istražiti, dokumentirati a po mogućnosti i prezentirati. Prilikom svih zemljanih radova nužno je provođenje arheološkog nadzora. Detaljnim urbanističkim planom i konzervatorskom podlogom potrebno je utvrditi sve prostorne mogućnosti predmetnog prostora.

ZONA B1

Povijesna organizacija prostora zone B-1, koja se očituje u položajima povijesnih prometnica mora ostati neizmjenjena. široki pretprostor školskog dvorišta, sve do Stare ceste, potrebno je novim urbanim rješenjem oblikovati i artikulirati kao javnu površinu.

Postojeći sadržaji zone ne ugrožavaju povijesne strukture. Stanovanje, školstvo te oživljavanje ugostiteljske i turističke ponude revitalizacijom zgrade hotela, temeljni su sadržaji predmetnog prostora.

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 u Nazorovoj ulici br. 9. Potrebne su hitne mjere sanacije i djelomične rekonstrukcije da bi se ta građevina sačuvala u izvornom obliku. Na osnovu povijesne građe, potrebno je izvršiti rekonstrukciju pročelja škole te kamene ograde čiji se fragmenti nalaze na licu mjesta

Djelomično prilagođenu izgradnju, preoblikovanjem pročelja te upotrebom primjerenih materijala i detalja potrebno je prilagoditi ambijentu (zaglađena žbuka pročelja, lastavice, krovne kućice, drvene obloge, oplata i konstrukcije pročelja, kameni postamenti, špalete, jednostavni vijenci, grilje i škure, biber crijep i slično).

Sva buduća nova izgradnja treba poštivati urbana (položaj i korpus gradnje) te graditeljska (oblikovanje, materijali i detalji) obilježja povijesne izgradnje.

Detaljnim urbanističkim planom i konzervatorskom podlogom potrebno je utvrditi sve prostorne mogućnosti predmetnog prostora.

ZONA B2

Cjelovitost centralne organizacije prostora Trga braće Radić potrebno je upotpuniti novom izgradnjom na parcelama gdje ona nije ili je nedovoljno definirana.

Parcela parkirališta uz hotel Park te parcela na Trgu braće Radić br. 6 stvaraju diskontinuitet u prostoru te ih je potrebno primjereno izgraditi. Na parceli parkirališta potrebno je izvršiti prigradnju hotelu koja će pročeljem uobličiti dio praznog prostora prema Trgu te uspostaviti razvijeniji urbani odnos prema Pravoslavnoj crkvi Kristova Uzašašća. Sklop građanskih kuća na Trgu braće Radić 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 vijencom i ne smiju imati balkone i otvorene lođe na glavnom pročlju. Na isti način moguće je nadograditi i uglovnu prizemnicu na br. 5 koja je mjerodavna za nastavak izgranje na susjednoj parceli, Trg braće Radić br. 6. Suburbanu recentnu drvenu izgradnju na toj parceli potrebno je ukloniti. Nova izgradnja treba biti katna položena uz rub parcele te sličnih oblikovnih obilježja.

Djelomično prilagođenu novu stambenu izgradnju na Trgu braće Radić potrebno je dograditi do pune visine kata. Kat ne smije imati balkone ili otvorene lođe orijentirane prema trgu a treba imati jednostavan završni vijenac (horizontalni istak) na mjestu

“strehe”. Završna obrada pročelja treba biti jednolična i bez uzorka, fino zaglađena ili manje gruba.

Sklop ruralnih građevina uz Zagrebačku ulicu potrebno je djelomično sanirati te održavati u postojećem stanju.

ZONA C1

Zelene javne površine potrebno je primjereno održavati. Trokutasti prostor između prometnica moguće je dodatno urbanistički artikulirati. Postojeća izgradnja smatra se prilagođenom uključujući i recentne zahvate na gospodarskoj građevini. Nova izgradnja na parceli, kao ni izmjena zatečenih visina (VP+M) nije moguća. Zahvate na gospodarskoj građevini potrebno je dovršiti. Završna obrada pročelja mora biti fino zaglađena žbuka.

ZONA C2

Zona C-2 predstavlja kontaktnu zonu prema ruralnoj cjelini Rastoka. U neposrednoj blizini odvojka prema Gornjim Rastokama, na parcelama br. 144, 145 te 233 nije moguća izgradnja građevina. Prostore je potrebno održavati i kultivirati kao zelene površine. Neprilagođenu građevinu na Staroj cesti br. 5 potrebno je zahvatima van korpusa gradnje prilagoditi okruženju. Moguće je njeno skrivanje visokim zelenilom te izgradnja građevine u oblicima tradicijskog graditeljstva, na položaju gospodarskog objekta ispred. Također, poželjni su zahvati na preoblikovanju pročelja i mansarde. Šajer koji pripada navedenoj parceli potrebno je djelomično rekonstruirati u oblicima tradicijskog graditeljstva. Gospodarske građevine koje pripadaju Staroj cesti br. 6 a nalaze se iznad usjeka državne ceste potrebno je djelomično ukloniti i preoblikovati. Novu cestu na potezu od državne prometnice do Novog mosta na Slunjičici potrebno je sanirati i djelomično rekonstruirati. Svi postjeći kameni rubnjaci moraju se vratiti u izvoran položaj, a uništeni nadomjestiti novima. Završna obrada kolnika je granitna kocka. Neprilagođene gospodarske građevine uz Novu cestu potrebno je ukloniti. Moguća je izgradnja novih gospodarskih građevina iza ili u fronti glavnih objekata te izgradnja novih samostojećih stambenih građevina koje neće narušiti prilazne vizure iz pravca Karlovca. Dopuštena katnost je do P+1 a položaj izgradnje takav da oblikuje ulično pročelje.

ZONA C3

Na predmetnom području potrebno je provođenje konzervatorskih i arheoloških istraživanja kao sastavnog dijela posebnog programa obnove Starog grada. Kroz program je potrebno utvrditi njegovu ulogu u prezentaciji cjelokupnog prostora Starog grada. Stoga nova izgradnja na parceli nije moguća, uključujući i izgradnju gospodarskih građevina. Povijesnu stambenu građevinu potrebno je održavati u postojećem stanju. Mogući su zahvati sanacije i djelomične rekonstrukcije bez izmjena gabarita gradnje. Posebnu pažnju potrebno je posvetiti održavanju obodnog žiđa platoa. Dozvoljeni zahvati su isključivo na konzervaciji istog.

Recentnu stambenu izgradnju nastalu uz sjeverni zid podzida potrebno je ukloniti.

ZONA C4

Novi zahvati u prostoru zone C-4 ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zona B1 i B2. Postojeću prilagođenu izgradnju potrebno je kvalitetno održavati. Individualna stambena izgradnja uz školsku ulicu treba ostati ujednačena, maksimalnih visina P+1, odnosno VP+1+M. Uz Zagrebačku ulicu nisu moguće izmjene postojećih visina. Stambeno poslovna zgrada (zgrada Općinskog suda) na početku školske ulice svojim tlocrtnim gabaritima i visinama nije prilagođena povijesnoj izgradnji u neposrednom okruženju.

Izmjenama korpusa te preoblikovanjem pročelja građevinu je potrebno razdijeliti na manje cjeline. Svaku cjelinu potrebno je zasebno oblikovati kako bi se stekao dojam izgradnje u nizu, slično izgradnji u Zagrebačkoj ulici. Trafostanicu smještenu uz školsku ulicu potrebno je ukloniti. Na mjestu upražnjene parcele U Zagrebačkoj br. 5, potrebno je obnoviti izgradnju. Nova građevina treba povezati građevinski niz narušen ratnim razaranjima. Položaj građevine u odnosu na Zagrebačku ulicu treba ostati istovijetan položaju prethodne gradnje. Visina vijenca ne smije nadvisivati visinu vijenca zgrade starog suda u Zagrebačkoj ulici br. 1. Oblikovanje građevine treba biti prema obrazcima suvremene arhitektur, bez reminiscencija na povijesnu arhitekturu. Građevina u Zagrebačkoj ulici br. 3 dio je građevinskog niza, ali sa znatno uvučenim pročeljem. Poželjna je prigradnja građevini prema Zagrebačkoj ulici, kako bi se kvalitetnije uklopila u građevinski niz.

ZONA C4

Novi zahvati u prostoru zone C-4 ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zona B1 i B2. Postojeću prilagođenu izgradnju potrebno je kvalitetno održavati. Individualna stambena izgradnja uz školsku ulicu treba ostati ujednačena, maksimalnih visina P+1, odnosno VP+1+M. Uz Zagrebačku ulicu nisu moguće izmjene postojećih visina. Stambeno poslovna zgrada (zgrada Općinskog suda) na početku školske ulice svojim tlocrtnim gabaritima i visinama nije prilagođena povijesnoj izgradnji u neposrednom okruženju. Izmjenama korpusa te preoblikovanjem pročelja građevinu je potrebno razdijeliti na manje cjeline. Svaku cjelinu potrebno je zasebno oblikovati kako bi se stekao dojam izgradnje u nizu, slično izgradnji u Zagrebačkoj ulici. Trafostanicu smještenu uz školsku ulicu potrebno je ukloniti. Na mjestu upražnjene parcele U Zagrebačkoj br. 5, potrebno je obnoviti izgradnju. Nova građevina treba povezati građevinski niz narušen ratnim razaranjima. Položaj građevine u odnosu na Zagrebačku ulicu treba ostati istovijetan položaju prethodne gradnje. Visina vijenca ne smije nadvisivati visinu vijenca zgrade starog suda u Zagrebačkoj ulici br. 1. Oblikovanje građevine treba biti prema obrazcima suvremene arhitektur, bez reminiscencija na povijesnu arhitekturu. Građevina u Zagrebačkoj ulici br. 3 dio je građevinskog niza, ali sa znatno uvučenim pročeljem. Poželjna je prigradnja građevini prema Zagrebačkoj ulici, kako bi se kvalitetnije uklopila u građevinski niz.

ZONA C5

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 centa potrebno je prilagoditi okružju novom prigradnjom prema Trgu braće Radić koja će korespondirati sa povijesnim pravcom 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 Zagrebačku ulicu 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 izgrađne uz Zagrebačku ulicu. Visinski izgradnja treba biti u okvirima P+1 odnosno VP + 1+M, a glavna pročelja orjentirana prema Slunčici. Svu novu izgradnju treba oblikovati prema obrazcima suvremene arhitektur, bez reminiscencija na povijesnu arhitekturu.

Zbog velike devastiranosti prostora i neposrednog kontakta sa povijesnim graditeljstvom, za predmetnu zonu potrebna je izrada detaljnog plana.

ZONA C6

Prostor zone C6 značajan je za očuvanje cjelovitosti prostora povijesnog naselja. Nije izgrađen te pruža mogućnosti nove prostorne organizacije te djelomične izgradnje. Novi zahvati ne smiju narušavati prostorne vrijednosti zone A2,. Moguća je izgradnja katnih (odnosno VP+1+M) stambeno-poslovnih i trgovačkih građevina glavnim pročeljem orijentiranih 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.

ZONA C7

Prostor zone, posebice Srblijново brdo i zaravnjeni plato podno njegovog vrha predstavljaju potencijalnu zonu stambeno-poslovne izgradnje. Oriјentacija i tipologija eventualne izgradnje moraju akceptirati povijesno naselje nasuprot. Moguća je jednokatna izgradnja (sa podrumom ili mansardaom) individualnog ili kolektivnog stanovanja koje su glavnim pročeljem orijentiranih prema povijesnom naselju.

Prostor je potencijalni arheološki lokalitet. U slučaju bilo kakvih građevinskih radova, potrebno je prethodno probno arheološko istraživanje-sondiranje, kojim bi se definirali kulturni slojevi, opseg, te uža kronološka determinacija arheološkog lokaliteta. Ako bi se potvrdila pretpostavka o postojanju arheološkog lokaliteta, bila bi potrebna sustavna arheološka istraživanja, dokumentiranje i konzervacija nalaza i nalazišta.

ZONA D

Prostor zone treba ostati neizgrađen. Skladište građevinskog materijala treba ukloniti a teren primjereno planirati. Jedinе mogućі zahvati odnose se na kultiviranje raslinja uz strme obale Slunјčice te uređenje partera. Poljoprivredne površne uz cestu za Lađevac i Lumbardenik potrebno je organizirati kao pješačke šetnice uz minimalne izmjene prirodne konfiguracije terena.

3.6.2.2. Zaštita ruralne cjeline Rastoka

Stanje zabilježeno u vrijeme izrade konzervatorske dokumentacije za izradu PUP-a Rastoke 1987. godine u mnogome se razlikuje u odnosu na današnje stanje, čemu je uzrok prije svega ratne štete u domovinskom ratu, a potom vremenske prilike koje su utjecale na oštećene neobnovljene građevine.

Obnova stambenih građevina približava se kraju, u okvirima koje je financiralo Ministarstvo obnove. Uglavom će ostati neobnovljena pročelja. Dvorišni objekti su u jako lošem stanju, kao i mlinice koje su uz stambene objekte. Javni objekti i komunikacije uglavnom su neuređeni, porušeni ili devastirani neprimjerenim intervencijama.

Nedefiniran program razvoja Rastoka faktor je nevraćanja ljudi. Neodržavanje građevina u kojima nitko ne živi (nedostatak zakonske osnove) i slaba ekonomska moć uzrok su daljnјeg propadanja. Česta je grdanja privremenih građevina koje ostaju trajno prisutne.

SUSTAV MJERA ZAŠTITE

Osnovno polazište u obnovi Rastoka jest očuvanje integralne vrijednosti prirodne i kulturne povijesne cjeline. Problem osiguranja života i opstanka stanovnika Rastoka nameće se kao ključni problem. U svjetlu turističkih tendencija, s visokim ekološkim standardima okvir je uključivanja stanovnika u suvremene životne tokove.

Dva su moguća modela zaštite:

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

Rastoke su, još uvijek "živo" naselje gdje je stanovanje integrirano s radom (mlinarstvo do nedavno).

Moguća je kombinacija obadva modela.

Autentična obnova i prezentacija građevne strukture (konzervatorsko restauratorski zahvati tehničke sanacije i rekonstrukcije pojedinih građevina) uz maksimalnu zaštitu prirodne i povijesne cjeline osnova je sustava mjera zaštite. Odvodnja otpadnih voda zahtjeva ekološki prihvatljivo rješenje i primarni je zadatak rješavanja infrastrukture. Nove građevine neće se dozvoljavati. U kontaktnoj zoni, uzvodno i nizvodno ne dozvoljava se gradnja.

Uz vraćanje izvorne namjene (mlinarenje, starinski obrti), moguće su i djelatnosti poput: ugostiteljstva, smještaja turista, kulturne, likovne radionice i sl.

Uređenje javnih površina, podrazumjeva i rješenje parkiranja uz most iznad Slunjčice, te aktiviranje starih puteva prema magazinu, gradini i trgu isključivo kao pješačkih. U pogledu uređenja vanjskog prostora potrebno je što manje intervenirati u postojeći prirodni okoliš, a svaka intervencija se mora što neutralnije postaviti u prostor.

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

3.6.2.3. Zaštita prirodnih vrijednosti

Osim Rastoka, gdje je prirodni prostor zaštićen integralno s kulturnom baštinom, zaštićen je obalni pojas rijeka Slunjčice i Korane u kategoriji zaštićenog krajolika.

U zoni zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati postojeće uređene površine i objekti, te objekti kad su zaštićeni kao spomenici kulture ili osobito vrijedni. Cilj je uređivanja održavanje slike karakterističnih krajobraznih površina čija zaštitna funkcija određuje strukturu vegetacije i razinu potrebnog uređivanja, čime je njihovo korištenje ograničeno. Na tim površinama onemogućava se gradnja osi objekata kojwi služe zaštititi (npr. potporni zidovi, ograde isl.).

Planom je predviđen čitav niz mjera, s ciljem da se očuva ambijent naselja u cjelini. Tako pojedine građevine i cjeline, volumenom ne smiju dominirati prostorom nego se trebaju "utopiti" u okruženje. Sve prostore do privođenja krajnjoj namjeni vlasnici trebaju urediti (ozeleniti) i održavati jer i oni doprinose slici naselja. Održavanje vanjštine objekata i njihovog okoliša je mjera zaštite okoliša.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš sadržano je u svim dijelovima Plana, pa je dokument prostornog uređenja u cjelini baziran na brizi o okolišu, smanjivanjem (otklanjanjem) postojećih odnosno sprječavanju budućih nepovoljnih utjecaja na okoliš. Operativna učinkovitost postići će se samo dosljednim provođenjem Plana.

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

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

ZAŠTITA VODA

Obalna linija sčuvana je u prirodnom obliku. Manje devastacije nastale su u Rastokama neprimjerenim intervencijama. Kanalizacija u Slunju ispušta se izravno u riku Koranu i Slunječicu, tako da je ugrožena vrijednost II kategorije kakvoće voda.

Primarni zadatak je da se izgradi kanalizacija i pročištač koji su planom predviđeni. Obalnu liniju urediti za kupalište u planom predviđenoj zoni.

ZAŠTITA TLA

Racionalna gradnja prometne i komunalne infrastrukture u zonama koje nisu predviđene za gradnju.

ZAŠTITA ZRAKA

Onečišćenje zraka u Slunju od prometa, posljedica je položaja u odnosu na postojeću državnu prometnicu. Oporavkom turističke djelatnosti očekuje se značajno povećanje prometa. Potrebno je izvršiti mjerenja kakvoće zraka i shodno rezultatima predvidjeti programe zaštite i poboljšanja kakvoće zraka.

Planom je predviđeno izmještanje državne ceste (D1), tj izgradnja obilaznice i eliminacija štetnog utjecaja na naselje.

ZAŠTITA OD BUKE

Ugroženost bukom problematična je u dijelovima gdje prolazi državna cesta.

Kao i za zaštitu zraka tako su i za zaštitu od buke planom predviđene izmještanje izvan urbane jezgre naselja.