

# ***B/ Odredbe za provođenje***

## 1. Uvjeti određivanja namjene površina

Granica obuhvata Detaljnog plana uređenja "Luščić 1" prikazana je na svim listovima grafičkog dijela plana.

### Članak 1.

Na prostoru Detaljnog plana uređenja "Luščić 1", detaljno su određene slijedeće zone osnovne namjene površina:

- |     |   |                    |
|-----|---|--------------------|
| 1)  | Površina stambene namjene – obiteljske kuće                       | (S1 <sub>a</sub> ) |
| 2)  | Površina stambene namjene – visoke zgrade                         | (S3)               |
| 3)  | Površina mješovite namjene - pretežito stambena – obiteljske kuće | (M1 <sub>1</sub> ) |
| 4)  | Površina mješovite namjene - pretežito stambena – više zgrade     | (M1 <sub>2</sub> ) |
| 5)  | Površina javne i društvene namjene - predškolska                  | (D4)               |
| 6)  | Površina gospodarska – poslovna namjena – pretežito uslužna       | (K1)               |
| 7)  | Površina garaže   | (IS5)              |
| 8)  | Površine parkirališta   | (P)                |
| 9)  | Površina infrastrukturnih sustava (TS)                            | (IS1)              |
| 10) | Javne zelene površine   | (Z)                |
| 11) | Prometne (ulične) površine  |                    |

### Članak 2.

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

Namjena površina na prostoru obuhvata plana usklađena je s namjenom definiranom GUP-om (Glasnika grada Karlovca 14/07).

## 2. Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina

### Članak 3.

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

### Članak 4.

Prostor obuhvata Detaljnog plana uređenja "Luščić 1" grada Karlovca predstavljaju površine unutar kojih se mogu graditi građevine (osnovna i pomoćna), urediti zelene površine, ceste, parkirališta, pješačke površine, te infrastrukturni sustavi.

### Članak 5.

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

**Članak 6.**

Pomoćne građevine (spremišta, drvarnice, garaže), osim kao samostalna građevina garaže na građevnoj čestici br.19 mogu se graditi uz postojeće građevine osnovne namjene, u dvorišnom dijelu građevne čestice i/ili u sklopu novih građevina u prizemnoj i/ili podrumskoj etaži.

**Članak 7.****PROSTORNI POKAZATELJI ZA PLANIRANU NAMJENU**

RE DNI BR OJ	NAMJENA	BROJ GRAĐ. ČESTICA	UKUPNO PLANIRANA POVRŠINA PO NAMJENI	%	UKUPNO ZEMLJIŠTE POD GRAĐEVIN AMA	UKUPNA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINA	kig	kis
1.	STAMBENA – OBITELJSKE S1 <sub>a</sub> KUĆE	10	0,6981	13,01	0,2799	0,9471	0,40	1,36
2.	STAMBENA – VISOKE S3 ZGRADE	2	0,7083	13,20	0,2309	1,9524	0,33	2,76
3.	MJEŠOVITA – OBITELJSKE M1 <sub>1</sub> KUĆE	7	0,6915	12,89	0,2269	0,7807	0,33	1,13
4.	MJEŠOVITA – VIŠE ZGRADE M1 <sub>2</sub>	1	0,3505	6,53	0,1402	0,6660	0,40	1,90
5.	JAVNA I DRUŠTVENA - D4 PREDŠKOLSKA	1	0,4677	8,72	0,1637	0,4912	0,35	1,05
6.	GOSPODARSKA - POSLOVNA - K1 PRETEŽITO USLUŽNA	1	0,2797	5,21	0,0839	0,3357	0,30	1,20
7.	GARAŽA IS5	1	0,1271	2,37	0,1017	0,1017	0,80	0,80
8.	POVRŠINE INFRASTRUKTU RNIH SUSTAVA IS1 (TS)	1	0,0020	0,04	0,0020	0,0020	1,00	1,00
9.	JAVNE ZELENE POVRŠINE Z		0,8567	15,97	/	/		
10.	PROMETNE (ULIČNE) POVRŠINE kolnik parkiralište pješačka staza zelenilo	/	1,1836 0,6202 0,2371 0,2455 0,0808	22,06	/	/		
	<b>UKUPNO</b>	<b>24</b>	<b>5,3652</b>	<b>100,00</b>	<b>1,2292</b>	<b>5,2767</b>	<b>0,23</b>	<b>0,98</b>

**Članak 8.**

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

- uklanjanje građevina radi gradnje i uređenja površina;
- rekonstrukcija s dogradnjom i nadogradnjom postojećih građevina ili zamjena novim, koje planom nisu predviđene za uklanjanje;
- održavanje postojećih građevina;
- izgradnja novih građevina.

**Članak 9.**

Na postojećim građevinama stambene namjene – obiteljske kuće - (S1<sub>a</sub>), na građevnim česticama označenim: 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 mogući su sljedeći zahvati:

- održavanje postojećih građevina;
- rekonstrukcija postojećih građevina, s dogradnjom i nadogradnjom;
- zamjena novim građevinama (do građevinskog pravca postojeće građevine);
- preuređenje potkrovlja u stambeni prostor, upotreba ležećih krovnih prozora, odnosno stojećih krovnih prozora;
- izmjena i zamjena svih dotrajalih građevnih elemenata, moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda.

**Članak 10.**

Na postojećim građevinama stambene namjene – visoke zgrade – (S3), na građevnim česticama označenim: 20 i 22 mogući su sljedeći zahvati:

- održavanje postojećih građevina;
- izmjena i zamjena svih dotrajalih građevinskih elemenata, moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda;
- zatvaranje lođa, ali isključivo na način da se na pojedinom tipu zgrade primjeni samo jedan oblikovni model zatvaranja lođa ili prema projektu preoblikovanja pročelja cijele građevine.

**Članak 11.**

Na građevinama mješovite – pretežito stambene namjene - obiteljske kuće - (M1<sub>1</sub>), na građevnim česticama br. 1, 2, 3 i 4) mogući su sljedeći zahvati:

- održavanje postojećih građevina;
- rekonstrukcija postojećih građevina, s dogradnjom i nadogradnjom;
- zamjena novim građevinama (do građevinskog pravca postojeće građevine);
- prenamjena stambenog prostora u poslovni za tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije (poslovna namjena može iznositi do 40% ukupne površine građevine – osnovne i pomoćne);
- preuređenje potkrovlja u stambeni prostor, upotreba ležećih krovnih prozora, odnosno stojećih krovnih prozora;
- izmjena i zamjena svih dotrajalih građevinskih elemenata, moguća je zamjena postojeće stolarije novom od drva, plastike ili aluminija ujednačenog izgleda.

**Članak 12.**

Nova izgradnja planirana je na novoformiranim građevnim česticama, na pretežito neizgrađenom zemljištu (na građevnim česticama br. 5, 9, 15, 16, 17, 18, 19, 23 i 24).

**Članak 13.**

Površine koje planom nisu namjenjene izgradnji trebaju se urediti u skladu s planiranom namjenom.

Do vremena uređenja zemljišta, planiranog dijela naselja, za izgradnju s planiranom namjenom, površine unutar DPU-a mogu se koristiti kao okućnice, vrtovi, voćnjaci ili zelene površine javnog režima korištenja.

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

### **Članak 14.**

Veličina, oblik, položaj i oznaka (planska oznaka 1 do 24) građevne čestice definiran je na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:1.000. Površina građevne čestice data je u TABLICI 1 (stupac br. 4).

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

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

### **Članak 15.**

Za svaku građevnu česticu određen je koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) - odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice, što je prikazano u TABLICI 1 (stupac br. 6 i 7) i to minimalni i maksimalni.

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

### **Članak 16.**

Unutar obuhvata plana na 24 građevne čestice (površine 35.620,00 m<sup>2</sup>) planirana je izgradnja novih građevina ili zadržavanje postojećih. Na ostalom prostoru (površine 18.032,00 m<sup>2</sup>) planirano je uređenje zelenih i prometnih površina. Ukupna maksimalna površina zemljišta namijenjenog za zauzimanje gradnjom iznosi 12.292,00 m<sup>2</sup> uključujući i postojeću gradnju koja se zadržava. Smještaj građevina i uređenje građevnih čestica prikazano je na listu br. 3 (Uvjeti gradnje) u mjerilu 1:1.000.

### **Članak 17.**

Za površinu obuhvata plana koeficijent izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) iznosi 0,23.  
 $G_{ig}$  - odnos zbroja pojedinačnih  $k_{ig}$  i zbroja građevinskih čestica.

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

### **Članak 18.**

Izgradnja objekta moguća je unutar granice gradivog dijela građevne čestice, što je vidljivo u grafičkom dijelu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje). Stvarni postotak izgrađenosti moguć je i manji od maksimalno dozvoljene granice, ali ne manji od minimuma određenog za građevne čestice s postojećim građevinama.

### **Članak 19.**

Za svaku građevnu česticu određena je najveća iskorištenost ( $k_{is}$ ) – odnos ukupne bruto izgrađene površine građevine (svih etaža) i površine građevne čestice, što je prikazano u

TABLICI 1 (stupac br.12 i 13). Unutar obuhvata plana maksimalna bruto površina građevina je 52.767,00 m<sup>2</sup>.

Za površinu obuhvata plana koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) iznosi 0,98.

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

#### **Članak 20.**

Maksimalna visina građevine podrazumjeva visinu do donjeg ruba krovnog vijenca (kod kosog krova) u odnosu na kotu uređenog terena. U visinu vijenca ne računa se ograda ravnog krova, atika i sl. Nivelacijska kota određena je kao najniža kota uređene površine uz građevinu. Za svaku građevinu određena je maksimalna visina do vijenca što je prikazano u TABLICI 1 (stupac br. 15).

Pod prizemnom etažom podrazumijeva se etaža definirana kotom ulaza u građevinu. Kota poda prizemlja može biti max 1,5 m od kote uređene površine uz građevinu.

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

Pod novim građevinama mogu se graditi podzemne etaže - podrum, za pomoćne sadržaje (garaže i sl.).

#### **Članak 21.**

Za svaku građevinu određen je maksimalni broj etaža što je prikazano u TABLICI 1 (stupac br. 11).

### **2.3. Namjena građevina**

#### **Članak 22.**

Građevne čestice su namijenjene za izgradnju objekata: stambene namjene - obiteljske kuće ( $S1_a$ ); stambene namjene – visoke zgrade ( $S3$ ); mješovite - pretežito stambene – obiteljske kuće ( $M1_1$ ), mješovite – pretežito stambene – više zgrade ( $M1_2$ ); javne i društvene – predškolske ( $D4$ ); gospodarske – poslovne – pretežito uslužne ( $K1$ ); garažae ( $IS5$ ); infrastrukturne – TS ( $IS1$ ) .

Za svaku građevnu česticu određena je namjena prikazana u grafičkom dijelu plana, i u TABLICI 1 (stupac br.10).

#### **Članak 23.**

Stambena namjena je prisutna u dva načina izgradnje:

- stambene – obiteljske kuće ( $S1_a$ ) i
- stambene – visoke zgrade ( $S3$ ).

#### **Članak 24.**

Stambena namjena – obiteljske kuće obuhvaća 7 postojećih i 3 nove građevine ( $S1_a$ ).

Građevine su namijenjene isključivo stanovanju. Na građevnim česticama mogu se graditi građevine osnovne namjene – stambene, te uz nju građevine s pomoćnim sadržajima.

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

Osim stambene, u sklopu građevine osnovne i pomoćne namjene, omogućava se i poslovna namjena za usluge i servise (lječničke ordinacije, odvjetnički uredi, poduka, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvjećarnica, trgovina dnevne opskrbe) kao i ostale tihe djelatnosti koje ne narušavaju kakvoću stanovanja. Isključuju se djelatnosti koje svojim načinom rada, bukom, prometom i zagađenjem okoliša narušavaju kakvoću korištenja prostora. Poslovna namjena može iznositi najviše 20 % ukupne brutto površine građevine osnovne i pomoćne namjene.

Obiteljske kuće unutar obuhvata plana su dvojne (poluugrađene).

Maksimalno dozvoljena katnost je P+Pk ili P+1+Pk, a utvrđena je za svaku građevnu česticu (TABLICA 1, kolona br.11).

Postoji mogućnost izvedbe podrumске etaže.

Dozvoljena maksimalna katnost pomoćnih građevina je P (prizemlje).

#### **Članak 25.**

Stambena namjena – visoke zgrade (S3) obuhvaća dvije postojeće građevine (na građevnoj čestici br. 20 i 22).

Zadržava se postojeća katnost (vidljivo u TABLICI 1, kolona br.11).

Osim stambene, u sklopu građevine osnovne namjene, omogućava se i poslovna namjena za usluge i servise (lječničke ordinacije, odvjetnički uredi, poduka, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvjećarnica, trgovina dnevne opskrbe) kao i ostale tihe djelatnosti koje ne narušavaju kakvoću stanovanja i to samo u postojećim prostorima (projektiranim) za poslovne namjene u prizemnoj etaži zgrade. Isključuju se djelatnosti koje svojim načinom rada, bukom, prometom i zagađenjem okoliša narušavaju kakvoću korištenja prostora.

#### **Članak 26.**

Mješovita namjena je prisutna u dva načina izgradnje:

- mješovite – pretežito stambene – obiteljske kuće (M1<sub>1</sub>) i
- mješovite – pretežito stambene – više zgrade (M1<sub>2</sub>).

#### **Članak 27.**

Mješovita namjena - pretežito stambena - obiteljska (M1<sub>1</sub>) obuhvaća 4 postojeće i 3 nove građevine (na građevnim česticama br.1, 2, 3, 4, 23 i 24).

Na građevnim česticama mogu se graditi građevine osnovne namjene – stambene, te uz nju građevine s pomoćnim i poslovnim sadržajima.

U stambenim građevinama (u prizemnoj etaži) ili kao samostalni u dvorišnom dijelu mogu se smjestiti razni manji poslovni i dr., sadržaji primjereni zoni šireg centra grada, koji ne smetaju stanovanju, a čija površina iznosi manje od 60% brutto površine građevine osnovne i pomoćne namjene.

Pod manjim poslovnim i dr. sadržajima podrazumijevaju se:

- prodavaonice robe svakodnevne potrošnje;
- zdravstvena zaštita i socijalna skrb;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- ostale usluge (osobne usluge, ordinacija, ljekarna, odvjetnički ured, poslovni prostor - uredi, razna predstavništva i drugo);
- ugostiteljstvo.

Obiteljske građevine tipološki su slobodnostojeće (na građevnoj čestici br.1 i 3) i dvojne (na građevnoj čestici br. 2 i 4).

Maksimalno dozvoljena katnost zadržava se postojeća (vidljivo u TABLICI 1, kolona br.11).

Dozvoljena katnost pomoćnih građevina je P.

#### **Članak 28.**

Mješovita namjena – pretežito stambena – viša stambena zgrada (M1<sub>2</sub>) obuhvaća jednu novu građevinu (na građevnoj čestici br.17).

U stambenoj građevini (viša stambena zgrada) mogu se u prizemnoj i dijelu potkrovnje etaže smjestiti razni manji poslovni i dr. sadržaji vodeći pri tom računa o zadovoljenju potreba stanovnika za raznovrsnim sadržajima koji ne smetaju stanovanju, a čija ukupna površina iznosi max 40% površine građevine.

Pod manjim poslovnim i dr. sadržajima podrazumijevaju se:

- uredski prostori;
- prodavaonice robe svakodnevne potrošnje;
- zdravstvena zaštita i socijalna skrb;
- banka i slično;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- ostale usluge (osobne usluge, ordinacija, ljekarna, odvjetnički ured, poslovni prostor - uredi, razna predstavništva i drugo);
- ugostiteljstvo.

Maksimalno dozvoljena katnost utvrđena je za građevnu česticu u TABLICI 1, kolona br.11.

Kod građevine na građevnoj čestici br. 17, maksimalno dozvoljena katnost iznosi P+2+Pk.

U građevini mješovite – pretežito stambene – više zgrade (M1<sub>2</sub>) (na građevnoj čestici br.17), može se izgraditi do 30 stanova, maksimalno brutto površine 3.000,00 m<sup>2</sup>.

Postoji mogućnost izvedbe podrumске etaže (garaža, spremišta i sl.).

#### **Članak 29.**

Javna i društvena namjena – predškolska (D4) obuhvaća jednu građevnu česticu (br.18) za gradnju novih sadržaja predškolskog karaktera. Broj skupnih jasličkih i vrtičkih jedinica je maksimalno 10. Unutar osnovnog sadržaja građevine mogu se graditi sadržaji što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u građevini.



Maksimalno dozvoljena katnost građevine je P+1. Postoji mogućnost izvedbe podrumске etaže.

Potreban broj parkirališno – garažnih mjesta određuje se prema normativima GUP-a grada Karlovca.

### **Članak 30.**

Gospodarska - poslovna namjena – pretežito uslužna (K1) može se izgraditi na građevnoj čestici br. 5. Građevina može imati jednu ili kombinaciju namjena. Pod poslovnom namjenom podrazumjevaju se:

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

Maksimalno dozvoljena katnost građevina je P+2. Postoji mogućnost izvedbe podrumске etaže.

Parkirališne potrebe moraju se osigurati unutar građevne čestice, u sklopu građevine u podrumskoj etaži i/ili na neizgrađenim dijelovima građevne čestice.

Potreban broj parkirališno – garažnih mjesta određuje se prema normativima GUP-a grada Karlovca.

### **Članak 31.**

Garažni prostor se može smjestiti u podrumu novih objekata mješovite namjene – više zgrade, javne i društvene i gospodarske – poslovne namjene ili na zasebnoj građevnoj čestici br.19.

Maksimalno dozvoljena katnost garaže izgrađene na zasebnoj građevnoj čestici br.19 je prizemlje.

U prizemlju objekta smjestit će se 30 garažnih mjesta, a na krovu će se urediti 34 parkirališnih mjesta.

Pristup garažnim mjestima je iz ulice SU1, a parkirališnim mjestima sa planirane zapadne obilaznice (prikazano na grafičkom prikazu plana, list broj 2.1. – Komunalna, telekomunikacijska i prometna infrastrukturna mreža - promet u mjerilu 1:1.000).

### **Članak 32.**

Površina infrastrukturnog sustava (IS) obuhvaća građevnu česticu br. 21 za postojeću trafostanicu – TS. Ostale infrastrukturne građevine su linijskog karaktera. U sklopu istih mogu se izvesti sve potrebne prateće građevine (podzemno – kućni priključci, šahtovi, zdenci i sl).

Kod postojeće građevine trafostanice zadržava se postojeća katnost (P).

### **Članak 33.**

Javne zelene površine prisutne su kao:

- javni perivoj (Z1) i dječje igralište (Z2);
- zaštitne zelene površine (Z).

Javne zelene površine obuhvaćaju samostalne čestice. Unutar zelene površine – javni perivoj i dječje igralište treba smjestiti dječja igrališta (za razne uzraste djece), te urbani

inventar (klupe za odmor, koševе za otpatke i sl.). Moguće je uređenje pješačkih površina (šetnice, trгови, stepenište i sl).

Zaštitne zelene površine imaju funkciju zaštitnog zelenila uz koridor nove prometnice užeg gradskog prstena (nova ulica Lušćić).

#### **Članak 34.**

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

Pješački promet odvojen je od kolnog prometa na postojećim i novim prometnicama.

Na građevnim česticama br. 18 i 22 obavezno se uređuju pješački koridori minimalne širine 2 m prema prometnici SU1.

Osim kolnog i pješačkog prometa na nekim postojećim i novim prometnicama planiran je i pojas zelenila, što je vidljivo u grafičkom dijelu plana, list br.2.1 (Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža - promet).

U prometnom koridoru planirano je vođenje komunalne infrastrukture.

#### **Članak 35.**

Ovim planom promet u mirovanju riješen je na tri načina:

- smještanjem na otvorenim parkiralištima (javnom parkiralištu i na građevnim česticama pojedinih građevina)
- u garaži (na zasebnoj građevnoj čestici br.19)
- u podzemnoj etaži novoplaniranih građevina.

### **2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici**

#### **Članak 36.**

Na grafičkom prikazu plana, list br. 3. (Uvjeti gradnje) definiran je smještaj građevina na građevnoj čestici unutar granica gradivog dijela čestice.

Unutar gradivog dijela omogućava se gradnja sukladno namjeni određenoj planom.

Uz građevine osnovne namjene, na građevnoj čestici se mogu graditi pomoćne građevine (garaže, spremišta i sl.).

Površina pomoćne građevine uračunava se u površinu izgrađenosti čestice.

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

Izvan gradivog dijela čestice moguća je gradnja potpornog zida, vanjskih stepenica, manjih objekata komunalne i telekomunikacijske infrastrukture koji se moraju izvesti kao nadzemni i koji nisu izvor štetnih utjecaja na okoliš.

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

#### **Članak 37.**

Smještaj građevina na građevnoj čestici definiran je linijom obveznog građevinskog pravca koji je prikazan na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje).

Ispred građevinskog pravca moguće je graditi ili postavljati ulazne nadstrešnice, pergole, konstrukcije za tende i sl. kako je definirano u čl. 36.

#### **Članak 38.**

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

Iznimno, udaljenost građevine od susjedne međe može biti i manja, ali ne manja od 1,0 m, i to u slučaju da smještaj građevine na susjednoj građevnoj čestici omogućava postizanje propisanog razmaka između građevina od 5,0 m za P; 8,0 m za P+1.

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

Otvorima se, u smislu ovoga članka, ne smatraju otvori za zračenje površine najviše 0,5 m<sup>2</sup>.

#### **Članak 39.**

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

#### **Članak 40.**

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

#### **Članak 41.**

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:

- prislone 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.

**Članak 42.**

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

**Članak 43.**

Izgradnja novih građevina planom je predviđena na neizgrađenom zemljištu ili na mjestu dotrajalih građevina koje su u grafičkom prikazu broj 3 (Uvjeti gradnje) označene za uklanjanje. Ulične građevine se grade na postojećem građevinskom pravcu.

**Članak 44.**

Mjesto i način priključivanja građevina na komunalne objekte i javni put utvrđeno je na grafičkom prikazu plana, list br. 3 (Uvjeti gradnje).

Definirana mjesta priključka na objekte komunalne infrastrukture nisu uvjetovana, već se mogu translirati duž predloženih mjesta u cilju kvalitetnijeg tehničkog rješenja.

**2.5. Oblikovanje građevina****Članak 45.**

Oblikovanje građevina treba uskladiti s posebnostima funkcionalnih cjelina.

Postojeće građevine rekonstruirati će se sa ciljem postizanja više razine stambenog standarda i atraktivnosti pratećih sadržaja u svrhu značaja funkcije šireg centra grada. Nova izgradnja temeljit će se na primjerenim volumenima.

**Članak 46.**

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

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 kojima je visina nadozida veća od 110 cm za jednokatne, odnosno 150 cm za prizemne zgrade, smatraju se etažom.

**Članak 47.**

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

**Članak 48.**

Ispod građevine po potrebi se može graditi podrum. Podrumom se smatra dio građevine, koji je najmanje jednom polovicom volumena ukopan u uređeni teren. Na ravnom terenu kota poda prizemlja može biti najviše 150 cm iznad kote uređenog terena. Izuzetak je na dijelu gdje se nalazi pristupna rampa do garaže u podrumskoj etaži.

**Članak 49.**

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na postojećim građevinama, što uključuje prigradnju, nadogradnju, dogradnju, preuređenje potkrovlja u stambeni prostor i izmjenu i zamjenu svih dotrajalih građevinskih elemenata ili izgradnju novih.

Krov građevine ili djela građevine može biti ravni ili kosi (dvovodan), nagiba max 25<sup>0</sup>, pokrov crijepom. U krovšte se mogu ugrađivati kosi prozori ili krovne kućice. Kosi krovovi mogu se raščlanjivati tako da djelomično budu u funkciji otvorenih prohodnih terasa.

Nagib krova i vrsta pokrova prikazani su u TABLICI 1. stupci br. 14 i 17.

#### **Članak 50.**

Horizontalni i vertikalni gabariti građevina, oblikovanje pročelja i krovšta, te upotrebljeni građevinski materijali moraju biti usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

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

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

### **2.6. Uređenje građevnih čestica**

#### **Članak 51.**

Plan predviđa unutar novoformiranih građevnih čestica, osim površina unutar kojih se može razviti tlocrt građevine, uređenje kolnih, pješačkih, parkirališnih, zelenih površina, ograda, vanjske rasvjete i urbane opreme.

#### **Članak 52.**

Ograda se može iznimno podizati na građevnim česticama namijenjenim gradnji obiteljskih građevina (S1<sub>a</sub> i M1<sub>1</sub>), prema ulici i na međi prema susjednim građevnim česticama najveće visine 1,50 m.

Ograda se može podizati prema ulici najveće visine 1,5 m.

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

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 građevnu česticu), tako da ne ugrožavaju promet na javnoj površini.

#### **Članak 53.**

Teren oko građevine, 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.

#### **Članak 54.**

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

Nosivost pješačkih površina koje su u funkciji pristupa interventnih vozila i opskrbe mora biti dimenzionirana na osovinski pritisak od 100 kN.

Završna obrada kolne površine je u asfaltu.

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

#### **Članak 55.**

Planirane zelene površine su višefunkcionalne.

Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 10% površine čestice za K1 namjenu; 20% površine čestice za S i M1 namjene.

Neizgrađeni dio građevne čestice dječjeg vrtića potrebno je prikladno perivojno urediti s igralištima i sadržajima za boravak i igru djece.

Veće zelene površine, planirane su za sadnju stabala i uređenje travnjaka. Unutar tih površina treba urediti mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskog uzrasta (7-14 godina).

Ostale zelene površine u sklopu pojedinih cjelina uređuju se kao travnjak, cvjetnjak, parterno zelenilo i grmlje u obliku živica. Koriste se autohtone parkovne vrste koje su jednostavne za održavanje i ujedno pogodne za lokalnu klimu. Vrtovi dvorišta uređivati će se individualno uz preporuku sadnje autohtonih biljnih vrsta.

Uz ogradne zidove i pergole preporuča se sadnja penjačica.

Uz parkiralište gdje god je to moguće treba zasaditi drvorede kao zaštita za parkirane aute.

Projekt hortikulturnog uređenja za svaku cjelinu zasebno utvrditi će razmještaj biljnih vrsta i način njegovanja.

#### **Članak 56.**

Dispozicija i oblikovanje urbane opreme treba biti u funkciji zadanih namjena prostora. Raspored i oblikovanje urbane opreme (klupe, koševi, skulptura i sl.) i javne rasvjete definirati će se pri izradi projektne dokumentacije kojom se mora obuhvatiti prostor u cjelini.

#### **Članak 57.**

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

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

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

#### **Članak 58.**

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

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

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

#### **Članak 59.**

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

Primarna gradska prometnica koja tangira područje obuhvata plana s njegove zapadne strane je planirana zapadna obilaznica grada. Sekundarne gradske prometnice koje također tangiraju područje obuhvata plana su ulica M.Krleže s sjeverne strane i nova ulica Luščić, odnosno prometnica užeg gradskog prstena s istočne strane. GUP- om je definiran njihov budući status (profil).

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

#### **Članak 60.**

Unutar samog plana nalaze se tri sabirne ulice. Dvije su postojeće i rekonstruiraju se, a jedna je novoplanirana.

Postojeća prometnica je ulica Luščić (SU3) koja, izgradnjom nove trase (gradski prsten) pomaknute istočno, postaje mirna sabirna ulica koja se od novoplaniranog rotora, neposredno od sjeveroistočnog ugla obuhvata plana, proteže postojećom trasom na jugoistok gdje završava kao slijepa s okretištem.

Druga postojeća neuređena prometnica (SU2) također se proteže u smjeru sjever – jug, skoro paralelno sa SU3. Zadržava se njen spoj na sadašnju Jamadolsku ulicu, odnosno planiranu zapadnu obilaznicu. Od tuda se ona proteže do spoja sa novom prometnicom (SU1) na južnom dijelu obuhvata plana.

U njenom produžetku (između građevne čestice postojećeg visoke zgrade, na građevnoj čestici broj 22 i vrtića) osiguran je koridor nove prometnice prema zoni HV-a, koji će se moći ostvariti kad se iz zone posebne namjene (vojska) iseli i u nju uđu sadržaji stambenih, poslovnih i javnih sadržaja.

Nova prometnica SU1 nalazi se u južnom dijelu obuhvata plana. Proteže se u smjeru istok – zapad, od nove ulice Luščić, sjeverno od vrtića i visoke zgrade u ulici Luščić 43, te južno od novoplaniranog objekta mješovite – stambene namjene. Na zapadu završava kod pristupa parkiralištima i kod ulaza u novu garažu.

### Članak 61.

Na grafičkom prikazu, list br. 2.1. – Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – promet, u mjerilu 1:1.000, definirani su koridori svih prometnica u području obuhvata plana. Visinske kote novih i rekonstruiranih prometnica i priključaka na postojeću prometnu mrežu uvjetovane su zajedničkim točkama na postojećoj prometnoj mreži na koju se vežu novi i rekonstruirani prometni smjerovi. U realizaciji su moguća manja odstupanja od zadanih veličina.

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

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

Planom je predviđen jedan osnovni tip prometnica: s dvije kolne trake, širine 2 x 3 m i 2 x 2,75 m.

Kolnik prometnice unutar obuhvata plana (SU1) predviđen je sa dvije trake širine 2 x 3 m, što čini ukupnu širinu od 6 m i pješačkom stazom od 1,6 do 2,6 m sa sjeverne strane kolnika.

Pješačka traka na svom zapadnom kraju prelazi u stepenice kojima se uz južni rub garaže penje prema zapadnoj obilaznici grada.

Kolnici prometnica unutar obuhvata plana (SU2, SU3) predviđeni su sa dvije trake širine 2 x 2,75 m, što čini ukupnu širinu od 5,5 m i pješačkom stazom od min 1,6 m s barem jedne strane kolnika.

Duž ulice SU2 na njenoj zapadnoj strani izvest će se parkirališta. Planirano je izvesti 33 okomito postavljena parkirališta dimenzija 2,3 m x 5,5 m.

Sjeverno i južno od parkirališta u sastavu koridora nalaze se mali zeleni otoci.

Kolnička konstrukcija se izvodi, ovisno od sastava tla, debljine oko 50 cm (ili povećanjem ako je tlo mjestimično nekoherentno).

Sve ulice na mjestima spoja kolne i pješačke površine gdje je predviđen pješački prijelaz preko ulice treba projektirati i izvesti spuštanjem rubnika radi izbjegavanja arhitektonskih barijera.

Spušteni rubnjaci trebaju se izvesti i na mjestu predviđenom za izvedbu parkirališta na zapadnom kraju ulice SU2.

Predviđa se kanalizacijski sustav odvodnje sa slivnicima uz rubove kolnika. Razmaci slivnika trebaju biti takvi da prikupljaju vodu sa što veće površine, ali istovremeno dovoljno blizu da brzina vode uz rubnjak ne dostigne bujični karakter (na kritičnim mjestima predvidjeti linijsku rešetku).

Oborinske vode, koje se prikupljaju na većim parkiralištima i nepropusnom obradom partera, potrebno je prije upuštanja u kanalizaciju pročistiti na odgovarajući način od naftnih derivata koja iz parkiranih vozila kaplju na kolnik.



Oborinske vode dovode se do slivnika uzdužnim i poprečnim padovima ploha prometnih površina.

Prometnu signalizaciju treba izvesti u skladu s važećim Pravilnikom o prometnim znakovima i signalizaciji na cestama.

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

### **3.1.3. Parkirališne površine i garaže**

#### **Članak 62.**

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

Garaže u podzemnoj ili podrumskoj etaži građevina mogu se po potrebi izvesti i u više od jedne etaže.

U zoni obuhvata plana predviđena je izgradnja 219 javnih parkirališnih mjesta i garaže na zasebnoj čestici sa 30 garažnih mjesta, u jugozapadnom i centralnom dijelu obuhvata plana (prikazano na grafičkom prikazu plana, list broj 2.1. – Komunalna, telekomunikacijska i prometna infrastrukturna mreža - promet u mjerilu 1:1.000).

Pristup parkiralištima organiziranim na krovu garaže na građevnoj čestici br.19 je sa novoplanirane zapadne obilaznice.

Uz ta parkirališta, potrebe za parkiranjem riješene su i na svakoj građevnoj čestici.

Otvorena parkirališta moraju biti popločena šupljim betonskim elementima i zatravljena.

Unutar obuhvata DPU-a nije dozvoljena izgradnja parkirališta i garaža za vozila iznad 3,5 tona.

Parkirališta i garaže treba izvesti u skladu s "Pravilnikom o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti" (NN 151/05), tj. osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti potrebno je osigurati najmanje 5% parkirališnih mjesta od ukupnog broja, odnosno najmanje jedno parkirališno mjesto na parkiralištima s manje od 20 mjesta

#### **Članak 63.**

Na građevnim česticama stambene, mješovite, poslovne i javne namjene mora se osigurati potreban broj parkirališno-garažnih mjesta (broj PGM) sukladno namjeni prostora i prema kriterijima navedenim u tablici i GUP-u definiranom normativu.

Broj	NAMJENA GRAĐEVINE	JEDINICA MJERE	POTREBAN BROJ PARKIRALIŠNO/GAR AŽNIH MJESTA
1.	OBITELJSKA KUĆA	1 STAN	2
2.	VIŠA STAMBENA ZGRADA	1 STAN	1,5
3.	VISOKA STAMBENA ZGRADA (POSTOJEĆA)	1 STAN	1,2
4.	OBRT DO 50 M <sup>2</sup> N.P.	DO 5 ZAPOSLENIH	4
5.	OBRT DO 100 M <sup>2</sup> N.P.	DO 10 ZAPOSLENIH	8
6.	MALI UREDI	DO 5 ZAPOSLENIH	4
7.	SREDNJI UREDI	DO 10 ZAPOSLENIH	9
8.	VELIKI UREDI	PREKO 10 ZAPOSLENIH	PROPORCIONALNO
9.	MALE TRGOVINE	DO 30 M <sup>2</sup> N.P.	4
10.	MALE TRGOVINE	OD 30 – 50 M <sup>2</sup> N.P.	6
11.	MALE TRGOVINE	OD 50 – 100 M <sup>2</sup> N.P.	9
12.	MANJI TRGOVAČKI CENTAR	DO 1000 M <sup>2</sup> N.P.	50
13.	BANKA - POSLOVNICA	DO 100 M <sup>2</sup> N.P.	9
14.	POŠTA - POSLOVNICA	DO 30 M <sup>2</sup> N.P.	4
15.	DJEČJI VRTIĆ, JASLICE	1 ZAPOSLENI	2
16.	IGRAONICE	1 ZAPOSLENI	2
17.	AMBULANTE	DO 30 M <sup>2</sup> N.P.	8
18.	MANJI UGOSTITELJSKI LOKAL	DO 30 M <sup>2</sup> N.P.	5
19.	MANJI UGOSTITELJSKI LOKAL	OD 30 -50 M <sup>2</sup> N.P.	7

### 3.1.4. Pješačke površine

#### Članak 64.

Unutar prostora obuhvata plana definiran je prostor pješačkih komunikacija –pločnik i staza.

Gdje je to bilo moguće zbog organizacije prostora, koridorima novih i postojećih, ali rekonstruiranih ulica položene su obostrano pješačke staze, a gdje nije bilo moguće samo s jedne strane kolnika.

Pješačke površine izvan uličnih koridora treba izvesti kao opločene (kamen ili sl. materijal).

### 3.1.5. Autobusno stajalište

#### Članak 65.

U ulici Luščić, novoj ulici užeg gradskog prstena, uz istočnu granicu obuhvata plana nalazi se autobusno stajalište.

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

#### Članak 66.

Način vođenja TK mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.3. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – pošta i telekomunikacije.

DTK ( distributivna telekomunikacijska kanalizacija) u prostoru obuhvata plana veže se na ostalu DTK u gradu, te se tako omogućuje povezivanje i preusmjeravanje prema potrebama, shodno tehnološkom razvoju.

Priključci do većih objekata su podzemni, a do manjih uglavnom zračni.

Kompletna podzemna mreža (DTK i podzemni kabeli) direktno je položena u zemlju. Predviđa se polaganje TK kanalizacije s jedne strane novoplaniranih ulica s određenim brojem standardiziranih montažnih zdenaca u točkama grananja trase i skretanja TK kanalizacije.

Ukoliko bi se zbog tehnološkog razvoja trebao dodati novi UPS u prostoru zahvata, to će se rješavati u nekoj od postojećih zgrada ili tipskim kontejnerom površine do 12m<sup>2</sup>.

Nova TK mreža planirana je za priključenje nove i postojeće izgradnje unutar obuhvata plana.

Planirana trasa TK kanalizacije pretpostavlja izgrađenost ostalih objekata prometne, ulične i komunalne infrastrukture.

Pri projektiranju i izvođenju TK kanalizacije obvezatno se pridržavati propisa o minimalnim udaljenostima od ostalih infrastrukturnih objekata.

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

Kabelski izvodni TK ormarići (priklučne kutije) smještaju se na mjestu koncentracije kućne TK instalacije i vanjske TK mreže, u pravilu na ulazu u građevinu na pristupačnom mjestu radi lakšeg održavanja. Točna pozicija pojedinog priključka odrediti će se u postupku izrade glavnih projekata za građevine. Dimenzije rova su u pravilu 0,3 x 0,6 m.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

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

#### **Članak 67.**

Prilikom izrade projekata mreže komunalne infrastrukture, potrebno je napraviti i odgovarajući kotni plan komunalnih instalacija i uređaja, kojim će se precizno utvrditi odnosi među njima, te u odnosu na idejni projekt prometne mreže.

#### **Članak 68.**

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

Način vođenja vodovodne mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.2. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustav.

Rubnim dijelom obuhvata plana prolaze magistralni vodoopskrbni cjevovodi od salonita Ø500mm, Ø350mm, te Ø100mm.

Kroz samo naselje prolazi cjevovod od PVC cijevi DN 160mm koji je u prsten vodoopskrbe povezan na magistralni cjevovod od salonita Ø100mm koji prolazi zapadnim rubom obuhvata plana. Ulicom Luščić prolazi cjevovod od PEHD DN 90 mm, koji je u

prsten vodoopskrbe (na magistralni cjevovod Ø350mm) povezan cjevovodom od salonita Ø80mm.

Svi naprijed navedeni i opisani cjevovodi u dobrom su stanju, te osiguravaju dovoljne količine i tlak pitke sanitarne vode.

#### **Članak 69.**

Budući cjevovod od PEHD DN 160mm koji prolazi istočnim dijelom nove prometnice SU1, povezati na magistralni cjevovod od salonita Ø350mm na istočnom dijelu obuhvata plana i na postojeći cjevovod od PVC DN 160 mm koji prolazi centralnim dijelom plana (spoj kod križanja postojeće prometnice SU2 i nove prometnice SU1).

Paralelno sa postojećim cjevovodom od PVC cijevi DN 90 mm povući će se cjevovod od PEHD DN 160mm koji će se spojiti na magistralni cjevovod od salonita Ø350mm na sjeveru, te postojeći cjevovod od salonita Ø80mm na svom južnom kraju. Tim cjevovodom osigurat će se dovoljna količina pitke vode za planiranu izgradnju objekata gospodarske – poslovne namjene.

#### **Članak 70.**

Buduće planirane cjevovode smjestiti u zeleni pojas ili iznimno u nogostup budućih prometnica.

Priključenje objekata na vodoopskrbni cjevovod definirano je važećim Pravilnikom o općim uvjetima isporuke vodoopskrbe.

Planirani profili osiguravaju dovoljne količine i tlak pitke sanitarne vode, te potrebne količine i pritisak vode dostatne i za gašenje požara.

#### **Članak 71.**

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

Način vođenja kanalizacijske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u grafičkom prilogu br. 2.2. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – vodnogospodarski sustav.

U sjevernom dijelu detaljnog plana Luščić 1, odvodnja postojećih obiteljskih objekata prolazi postojećom ulicom Luščić, a odvodi se budućom prometnicom prstena sa spojem na kolektor u Krležinoj ulici i dijelom kolektorom u Šestićevoj ulici.

U južnom djelu detaljnog plana Luščić 1, odvodnja postojećih visokih zgrada, spojena je na kolektor Šestićeve, pa dalje na kolektor «Grad», a prolazi južnom granicom obuhvata plana, odnosno uz ogradu vojarne (kolektor Jamadol II). Na njega je dalje spojen produžetak kolektora položen planiranom trasom zapadne obilaznice na koji je spojena odvodnja naselja Jamadol.

Cijevi su u dobrom stanju i različitog profila, te zadovoljavaju sadašnje i planirane potrebe, odnosno omogućavaju priključivanje planiranih objekata mješovite, gospodarske – poslovne i javne i društvene namjene.

Zbog izgradnje nove garaže i parkirališta na zasebnoj građevnoj čestici br.19, zapadni dio kolektora Jamadol – II etapa, koji od ograde vojarne sječe parkirališta i građevne čestice

garaže, izmjestit će se južno, odnosno nastavit će paralelno sa ogradom vojarne do spaja sa cijevi Ø500mm uz koridor zapadne obilaznice.

Dio odvodnje Ø600 mm u južnom dijelu obuhvata plana uz prometnicu SU1 (od garaže preko parkirališta) i preko novoplanirane građevne čestice vrtića nije u upotrebi te se ovim planom ukida.

#### **Članak 72.**

Sustav javne odvodnje je mješovit i služi istovremeno za prihvat oborinskih i otpadnih voda. Cjelokupan sustav javne odvodnje sa svim priključcima (slivnici, kućni priključci i dr.) treba biti vodonepropusan.

Poklopce revizionih okna u kolniku ulica treba u prvom redu postavljati u sredini prometnog traka, a ukoliko to nije moguće onda treba postavljati u sredini kolnika.

Sabirne šahtove kućnih priključaka treba postavljati unutar čestice neposredno uz rub regulacijske linije prometnice.

#### **Članak 73.**

Kolektor oborinske odvodnje za kišnog perioda skuplja oborinske vode Kozjače i odvodi ih u jezerce u Šestićevoj ulici.

Oborinska odvodnja planirana je betonskim kanaletama uz sjeverni dio zapadne obilaznice, gdje kod spoja sa ulicom M.Krleže prelazi u kolektor profila Ø500 mm. Kolektor će dalje prolaziti ulicom M.Krleže do spoja sa novom ulicom Luščić, te tom ulicom do jezera zapadno od obuhvata plana..

#### **Članak 74.**

Elektroenergetska mreža naselja sastoji se od postojećih i novoplaniranih vodova.

Način vođenja elektroenergetske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.2. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

Postojeća NN mreža za opskrbu visokih zgrada na građevnim parcelama br. 20 i 22 izvedena je kao kabela, a ostalo je zračna.

Postojeća zračna mreža planira se izvesti kao kabela.

Postojeća TS 10(20)/0,4 kV iskoristiti će se za kvalitetno i pouzdano napajanje električnom energijom područja obuhvata plana. Ovom transformatorskom stanicom će se pravilnom raspodjelom svih potrošača po pojedinim NN izlazima postići pouzdano i nesmetano napajanje el. energijom svih potrošača.

Planom se predviđa priključenje svih novoformiranih građevnih čestica i novih građevina na postojećim česticama na elektroenergetsku mrežu. Nova niskonaponska elektroenergetska mreža graditi će se kao kabela.

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

Pojedini objekti, kućanstva, stambene, poslovne, javne i društvene zgrade, te javna garaža napajati će se preko kombiniranih NN izlaza, ali tako da svima bude osigurano kvalitetno i nesmetano napajanje el. energijom.

Na cijelom spomenutom području osigurati će se i napajanje javne rasvjete el. energijom iz spomenute TS 10(20)/0,4 kV, tako što će se uz ovu transformatorsku stanicu izgraditi poseban ormar iz kojeg će se izvesti napajanje cjelokupne javne rasvjete.

Osvjetljenje budućih prometnica, pješačkih površina i parkirališta izvesti će se prema posebnim projektima, kojima će se točno definirati trase i razmještaj stupova u prostoru, odabrati tipovi i visine stupova, armature i svjetiljke, te način njenog upravljanja i korištenja.

Kao dodatno osiguranje u pogledu kontinuiranog napajanja el. energijom, izgraditi će se spojni NN vodiči, tako da se u slučaju kvara, svim NN izlazima omogućiti i alternativno napajanje el. energijom preko drugih NN izlaza iz iste transformatorske stanice.

Isto vrijedi i za napajanje javne rasvjete.

Trase svih novih NN kabela odabrane su tako da je omogućena dostupnost u svakom trenutku, kako bi u slučaju kvara svi NN vodiči bili dostupni za pravovremeno i nesmetano otklanjanje svih vrsta kvarova.

U TS 10(20)/0,4 kV instaliran je transformator snage 630 kVA, očekivano vršno opterećenje je 500 kW, a očekivana vršna jalova snaga je 206 kVA.

Sve elektroenergetske radove potrebno je izvesti prema tehničkim uvjetima, uvjetima nadležnog distributera i pravilima struke.

#### **Članak 75.**

Način vođenja plinske mreže, priključivanja građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju dani su u kartografskom prilogu br. 2.2. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

Planom se određuje plinifikacija cjelokupnog područja obuhvata zemnim plinom srednjetačnom mrežom plinovoda. Novoprojektirana plinska mreža treba biti u skladu sa «Studijom i idejnim projektom opskrbe prirodnim plinom županije karlovačke».

Napajanje plinom navedenog područja vršit će se iz jedne glavne mjerno redukcijske stanice Karlovac. To će ujedno biti mjesto prodaje plina županijskom distributeru plina za navedeno područje.

Područje obuhvata plana nalazi se u V etapi srednjetačnog plinskog sustava. Srednje tlačna plinska mreža grada Karlovca – etapa V obuhvaća područje od spoja ST plinskom mrežom grada Karlovca – etapa III, u ulici M.Krleže, te se razvodi naseljima Luščić, dijelom Grabrika, te cijelim naseljem Švarča, gdje se u Grabriku i Bašćinskoj ulici spaja sa ST plinskom mrežom grada Karlovca – etapa IV.

Predviđa se polaganje srednjetačne plinske mreže u koridoru postojećih i novoplaniranih ulica.

Prilikom izrade projekta u dijelu koji obrađuje polaganje plinovoda treba voditi računa o propisima i uvjetima izvođenja plinske mreže za radne tlakove koji se nalaze u razvodnom sustavu.

Cijeli sistem srednjetačne plinske mreže koncipiran je tako da pruža mogućnost etapne izgradnje, tj. po dijelovima koji će se moći staviti u funkciju odmah nakon izgradnje. Oblik i dimenzije cijevi propisane su važećim standardima.

Kućni priključak treba projektirati na način koji osigurava najkraću trasu između plinovoda i objekata koji se priključuju na plinski sustav.

Kućni priključak završava na prednjoj fasadi objekta ili na jednoj bočnoj strani objekta najdalje 1-1,5 m od prednje fasade zaključno sa kuglastom prirubničkom slavinom i fasadnim ormarićem.

Kod određivanja kućnog priključka i njegovog završetka na objektu treba voditi računa o daljnjem vođenju unutrašnje plinske instalacije kao i smještaju plinomjera.

Za srednjetačne plinovode treba upotrebljavati polietilenske cijevi PEHD visoke gustoće. Kućni priključci bit će izvedeni također od polietilenskih cijevi do cca 1 metar ispred objekta. Od cca 1 metar ispred objekta do samog objekta kućni priključci bit će izvedeni od čeličnih cijevi.

#### **Članak 76.**

Način vođenja toplovodne mreže, priključivanje građevina i drugi tehnički elementi bitni za izgradnju ili rekonstrukciju dani su u kartografskom prilogu br. 2.2. Komunalna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – Energetski sustav.

Postojeća toplovodna mreža za opskrbu visokih zgrada na građevnim česticama br.20 i 22 zadovoljava postojeće potrebe.

Na postojeću toplovodnu mrežu priključit će se objekt mješovite namjene - viša zgrada (građevna čestica br. 17), te objekti javne i društvene namjene – vrtić (građevna čestica br. 18) i gospodarske – poslovne namjene (građevna čestica br. 6).

### **4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina**

#### **Članak 77.**

Ozelenjavanje građevne čestice mora se izraditi u skladu s planom. Nove zelene površine urediti će se na slobodnom neizgrađenom prostoru.

Vrste zelenila prilagoditi postojećim, autohtonim vrstama prilagođenim klimi i krajoliku. Dispoziciju i tip biljne vrste definirati u projektu hortikulturnog uređenja.

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

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

#### **Članak 78.**

U obuhvatu plana nisu izgrađene posebno vrijedne cjeline i građevine. To je zona preklapanja prostora visoke i niske urbaniziranosti.

## 6. Uvjeti i način gradnje

### Članak 79.

U području obuhvata plana planirana je uklanjanje postojećih, izgradnja novih i rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja postojećih građevina.

Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana uređenja » Luščić 1" provoditi će se na temelju tog plana.

Izdomom iz detaljnog plana definiraju se uvjeti uređenja prostora, na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela plana.

U grafičkom dijelu na listu br. 1 - Detaljna namjena površina, prikazano je za koje se namjene koriste pojedine površine prostora. U grafičkom dijelu, list br. 3 - Uvjeti gradnje dati su detaljni uvjeti gradnje, a u TABLICI 1 (u prilogu) svi broježani pokazatelji za svaku građevnu česticu.

Određene su površine unutar kojih se može graditi građevina, tj. određen je gradivi dio čestice i neizgrađeni dio. Određene su površine za različite namjene čija je gradnja dozvoljena (stambena, mješovita, poslovna, javna i društvena (vrtić), garaža, infrastrukturna namjena, promet i javno zelenilo). Određen je način izgradnje građevina, vrsta građevina, visina tj. obavezni broj etaža. Neizgrađeni dio čestice predstavlja zemljište nužno za redovnu upotrebu građevine.

Za uvjete uređenja zelenih površina mjerodavan je tekstualni dio plana. Za uvjete uređenja prometnih površina mjerodavan je grafički prikaz na listu br.2.1. – Prometna, telekomunikacijska i infrastrukturna mreža – promet i tekstualni dio plana.

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

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

Koeficijent izgrađenosti građevne čestice, koeficijent iskorištenosti, te ostali uvjeti gradnje dati su za svaku česticu u TABLICI 1.

### Članak 80.

Postojeće građevine mogu se rekonstruirati, dograđivati i nadograđivati na način da koeficijent izgrađenosti građevne čestice ( $k_{ig}$ ) ne prelazi planom predviđeni (TABLICA 1. kolona 7.), a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) ne prelazi planom predviđeni (TABLICA 1. kolona 13.).

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

### Članak 81.

Unutar zone obuhvata plana nema zaštićenih ili evidentiranih i za zaštitu predviđenih prirodnih, kulturno – povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.



## **8. Mjere provedbe plana**

### **Članak 82.**

Planom su omogućene etape realizacije po funkcionalnim cjelinama.

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

Detaljni plan uređenja "Luščić 1" u Karlovcu realizirati će se u skladu s ekonomskim mogućnostima grada i vlasnika zemljišta.

### **Članak 83.**

Pripremni radovi prije realizacije plana sastoje se od:

- uklanjanja građevina planiranih za uklanjanje;
- parcelacije građevinskog zemljišta u svrhu osnivanja građevne čestice i rješenja imovinsko - pravnih odnosa (otkup zemljišta);
- izrade geoloških, hidroloških, geomehaničkih i drugih ispitivanja zemljišta;
- izrade idejnih projekata i glavnih projekata za građevinsku dozvolu i ishođenje iste u skladu s DPU-om;
- pripreme i sanacije pojedinih dijelova zemljišta na kojima predstoji izgradnja (niveliranje, nasipavanje, stabilizacija, odvodnja površinskih voda, čišćenje i dr.).

Redoslijed poslova pri realizaciji plana utvrđuje Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru, Gradsko poglavarstvo Grada Karlovca.

## **9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš**

### **Članak 84.**

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

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

U prostoru obuhvata plana nije dozvoljeno obavljanje djelatnosti koje bi bukom ili emisijama u okoliš mogle na njega negativno utjecati.

### **Članak 85.**

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

### **Članak 86.**

Planiranjem i gradnjom građevina za odvodnju otpadnih voda, priključenjem svih građevina i odvođenjem do uređaja za pročišćavanje sprječavaju se nepovoljni utjecaji na okoliš i poboljšava kakvoća vode.

**Članak 87.**

Da bi se smanjilo onečišćavanje nastalo uslijed korištenja individualnih ložišta, predlaže se često kontrolirati ispravnost ložišta na kruta goriva s ciljem smanjenja štetnih sastojaka, osobito ugljičnog monoksida i dioksida, te dušičnih spojeva.

**Članak 88.**

Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilskeg prometa potrebno je slijedeće:

- gdje god je to moguće sadnja zelenila s ekološkim ciljem smanjenja negativnih efekata ispušnih plinova;
- edukacijom i kontinuiranom provjerom tehničke ispravnosti vozila utjecati na smanjenje emisije ispušnih plinova;
- izvedbu parkirališta gdje broj parkirališnih mjesta po građevnoj čestici premašuje 10 treba predvidjeti na način da se otpadna ulja skupljaju prije izlivanja oborinskih voda u kanalizaciju.

**Članak 89.**

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

**Članak 90.**

Građevine moraju biti projektirane i izgrađene na način kako je to propisano Zakonom o zaštiti od buke (NN 20/03) i Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

Zvuk koji zamjećuju osobe koje borave u građevinama ili njihovoj neposrednoj blizini mora biti na takvoj razini da ne ugrožava zdravlje te da osigurava noćni mir i zadovoljavajuće uvjete za odmor i rad (45 dB noću i 55 dB danju).

**Članak 91.**

Za sve građevne čestice treba prilikom izrade projekta za dobivanje dozvole za gradnju i uređenje okućnice definirati mjesto za postavu kontejnera za komunalni otpad, na građevnoj čestici. Mjesto treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje taj otpad skuplja, a oblikovano i uređeno s zaštitnom zelenom ogradom ili ukrasnim zidom.

**Članak 92.**

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).

**9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj****Članak 93.**

Za zgrade koje su izgrađene u skladu s važećim zakonima i propisima u doba građenja ili prije 15. veljače 1968. godine, a čija je namjena protivna planiranoj namjeni utvrđenoj ovim planom, može se do privođenja prostora planiranoj namjeni izdati odgovarajući akt za rekonstrukciju i obnovu u sljedećim slučajevima:

- Konstruktivna obnova na način zadržavanja oblika i veličine zgrade;
- Za obnovu i zamjenu dotrajalih konstruktivnih dijelova zgrade i krovišta u postojećim tlocrtnim i visinskim veličinama.
- Za postavu novoga krovišta (kosi krov) bez nadozida na zgradama s ravnim krovom, a isključivo radi popravljivanja fizikalnih svojstava zgrade;
- Preinake u unutrašnjosti bez ikakvog povećanja zgrade, a što podrazumijeva promjene namjene prostorija - izgradnja kuhinje, kupaone, poboljšanje fizikalnih svojstava i sl., ali ne i za prenamjenu zgrade stambene u drugu namjenu (poslovnu i sl.);
- Prilagođivanje i popravljivanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija, po nalogu nadležnih inspeksijskih službi, u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara i propisanim higijensko-tehničkim mjerama, kao zbog prilagodbe osobama smanjene pokretljivosti;
- Za priključak zgrade na sve sustave komunalne infrastrukture kao i za izgradnju građevina za pročišćavanje otpadnih voda;
- Za dogradnju sanitarnoga čvora od najviše 6,0 m<sup>2</sup> neto u stambenoj zgradi uz uvjet da sanitarni čvor ne postoji;
- Za dogradnju spremišta ogrijeva od najviše 6,0 m<sup>2</sup> neto;
- Za uređenje svih postojećih prostora unutar stambene zgrade za stambenu namjenu (to podrazumijeva i uređenje potkrovlja) bez povećanja tlocrtnih i visinskih veličina;
- Za dogradnju sanitarnoga čvora, garderobe ili manjih skladišta do 10,0 m<sup>2</sup> neto uz zgrade poslovne namjene;
- Za uređenje građevne čestice radi unaprjeđenja izgleda i stabilnosti terena (ograde, popločenje dvorišta, potporni zidovi i sl.);
- Za obnovu postojećih građevina u cilju popravka istih od posljedica elementarnih nepogoda, kao i radovi na zaštiti postojećih građevina od elementarnih nepogoda.

#### Članak 94.

Obnova građevina zbog osiguranja neophodnih uvjeta rada podrazumijeva modernizaciju infrastrukturnih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja potrošača električnom energijom, plinom, vodom i sl. te priključivanja novih potrošača (zamjena svih dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme, dopuna u postojećim zgradama i postrojenjima, ugradnja novih dijelova radi usklađivanja s propisima higijensko-tehničke zaštite na radu, usklađivanje s propisima o zaštiti od požara i sl.).

Moguće su obnove postojećih poslovnih građevina i promjena namjene u stambeno-poslovne zgrade ili poslovnih prostora u stambeno-poslovnim zgradama pri čemu se dozvoljava:

- Dogradnja sanitarija, garderoba, manjih spremišta i sl. do najviše 10 m<sup>2</sup> za zgrade do 100 m<sup>2</sup> bruto izgrađene površine i do 5% od ukupne bruto izgrađene površine za veće zgrade;
- Pregradnja i funkcionalne preinake zgrade;
- Uređenje čestice zgrade.