

1.2. ODREDBE ZA PROVEDBU

0.1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Urbanistički plan uređenja Sabljaci – UPU 8 (u daljnjem tekstu: Plan) temelji se na smjernicama, ciljevima i ograničenjima utvrđenim u okviru Prostornog plana uređenja Grada Ogulina. Uređivanje prostora utvrđeno ovim Planom usaglašeno je s navedenim smjernicama i ciljevima, poštujući zatečene vrijednosti područja te posebno ambijentalnih kvaliteta prostora (izgrađenog i neizgrađenog dijela), uz uvažavanje zatečenih uvjeta na Planom razmatranom prostoru.

(2) Planom se utvrđuju uvjeti za namjenu, korištenje, uređivanje i izgradnju građevina i sadržaja prometne i druge komunalne infrastrukture koji osiguravaju kvalitetan urbani standard u zoni obuhvata te okviri za izradu projekata za ishođenje odgovarajućih akata o gradnji kojima se realizira provedba ovog Plana.

(3) Uređivanje prostora, zahvati na građevinama i izgradnja građevina obavljat će se u svrhu privođenja zemljišta (obuhvaćenog ovim Planom) planski definiranoj namjeni. U ostvarivanju osnovnih funkcija i namjena prostora utvrđenih Planom određeni su parametri koji omogućavaju očuvanje njegovih prirodnih i ambijentalnih karakteristika u skladu s potrebama korisnika ove zone, usklađeno s preostalim dijelom šireg područja.

Članak 2.

(1) Provođenje i realizacija Plana odvijat će se temeljem ovih Odredbi, kojima se definiraju uvjeti namjene i korištenja prostora, način izgradnje, uređenja i obnove dijelova prostora, kao i zaštite svih vrijednosti unutar Planom obuhvaćenog područja. Navedeni uvjeti realizacije buduće izgradnje, odnosno obnove zatečene izgradnje, detaljno su utvrđeni kroz tekstualni i grafički dio koji zajedno predstavljaju jedinstvenu cjelinu za tumačenje i primjenu Plana, a s ciljem provedbe predviđenih zahvata izgradnje i uređivanja prostora na dijelu obuhvata Plana.

(2) Područje obuhvata Plana utvrđeno je Prostornim planom uređenja Grada Ogulina, te Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru.

(3) Svi zahvati na prostoru obuhvata Plana vezani uz izgradnju građevina, uređenje prostora ili realizaciju bilo kakvih radova na površini, ispod ili iznad zemlje, mogu se provoditi samo u skladu s uvjetima uređenja prostora utvrđenim u skladu s postavkama Plana, kao i na temelju svih pozitivnih zakona i drugih propisa.

Članak 3.

(1) Ostvarivanje ciljeva i zadataka, te predviđenog načina uređivanja i korištenja prostora utvrđenog Planom, provodit će se i osiguravati u kontinuiranom procesu, preko nadležnih tijela i ustanova Grada Ogulina i Karlovačke županije.

Članak 4.

(1) Planom se utvrđuje prostorno-funkcionalna organizacija prostora, namjena i moguće kapacitiranje izgradnje unutar područja obuhvata, uključivo i uvjeti korištenja, uređenja i gradnje unutar građevinskog područja.

Članak 5.

(1) Na području obuhvata Plana ne smiju se graditi građevine koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili potencijalno, ugrožavale život, zdravlje i rad ljudi, ugrožavale postojeće urbane i prirodne vrijednosti, uključivo i okoliš iznad dopuštenih vrijednosti, niti se smije zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.

Članak 6.

(1) Uređivanje prostora i izgradnja unutar Planom obuhvaćenog područja provodi se temeljem tekstualnog i grafičkog dijela Plana koji čine jedinstvenu cjelinu za njegovo tumačenje, primjenu i provedbu.

1.0. UVJETI ODREĐIVANJA RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 7.

- (1) Funkcionalna organizacija i namjena prostora utvrđuje se sukladno zatečenoj izgradnji, formiranim cjelinama, potrebama korisnika prostora, te planskim pretpostavkama razvoja u cjelini.
- (2) Površine javnih i drugih namjena određene su PPUG-om Ogulin i ovim Planom.
- (3) Potreba za dodatnim sadržajima unutar razmatrane zone uvjetuje uspostavu mješovite izgradnje s obaveznim sadržajima poslovnih djelatnosti u određenom postotku bruto izgrađenih površina pojedine građevne čestice.
- (4) Osnovna namjena turističko-rekreativne djelatnosti uvjetuje dodatne sadržaje u zatečenim zonama.

Članak 8.

- (1) Namjena površina utvrđena ovim Planom prikazana je na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina, koji je zajedno s pripadajućim tekstualnim dijelom Plana mjerodavan za utvrđivanje razgraničenja u pogledu namjene površina za pojedine katastarske čestice u obuhvatu Plana.

Članak 9.

Planiranim uređenjem prostora predviđene su zone za sljedeće funkcije i djelatnosti:

- (1) **Zona jezera Sabljac površine cca 135,98 ha** čija je osnovna namjena akumulacije odnosno regulacije vodotoka Mrežnice s postojećom branom na sjevernom dijelu jezera.

Ovim Planom određena je dodatna namjena turističko-rekreativnih sadržaja :

- Veslačka staza
- Kupališna zona
- Privezišta
- Ribolov

- (2) **Zona postojeće mješovite namjene – pretežito stambene (M1), površine cca 3,50 ha**

Zatečene i planirane građevine mješovite, pretežito stambene namjene, smještene su na poluotoku na sjeveroistočnoj strani jezera. Rekonstrukcija postojećih građevina, kao i dogradnja, te izgradnja novih građevina mora biti u skladu s Odredbama za provedbu Plana u smislu izgrađenosti, gabarita i oblikovanja, a namjenski trebaju slijediti osnovnu zatečenu matricu obiteljskih vila i vikendica zatečenih na terenu. Unutar zone moguća je izgradnja i uređenje manjih poslovnih građevina te sadržaja tihih i čistih djelatnosti (uredskih, trgovačkih, uslužnih i ugostiteljskih) koje ne smetaju stanovanju i ne ugrožavaju vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

- (2a) **Zona postojeće mješovite namjene – pretežito poslovne (M2), površine cca 0,28 ha**

Postojeća izgradnja mješovite – pretežito poslovne namjene locirana je južno od križanja glavne mjesne ceste i sabirne ulice. Rekonstrukcija i/ili dogradnja postojeće građevine mora biti u skladu s odredbama za provedbu Plana u smislu koeficijenata izgrađenosti i iskorištenosti građevne čestice te najveće dopuštene visine odnosno katnosti građevine.

- (3) **Zona planirane mješovite namjene – pretežito stambene (M1), površine cca 7,00 ha**

Unutar zone planirane mješovite – pretežito stambene namjene moguća je izgradnja individualnih samostojećih građevina, pri čemu se predviđaju građevine i sadržaji namijenjeni stalnom i povremenom stanovanju te pretežito ne pretpostavljaju komercijalni turistički smještaj.

Unutar zone moguća je izgradnja i uređenje smještajnih kapaciteta tipa obiteljskog pansiona, manjih poslovnih građevina te sadržaja tihih i čistih djelatnosti (uredskih, trgovačkih, uslužnih i ugostiteljskih) koje ne smetaju stanovanju i ne ugrožavaju vrijednosti postojećeg okoliša naselja.

- (4) **Zona športsko rekreacijske namjene (R6) s vidikovcem (T7), površine cca 1,73 ha**, u kojoj se planira izgradnja i uređenje sljedećih sadržaja:

- Vidikovac
- Restoran
- Caffe
- Slastičarna
- Bazen/hidromasaža
- Tenis tereni
- Klubski prostor veslačkog kluba
- Svlačionica/sanitarije
- Parkirališni prostor
- Rekreativne/izletničke zelene površine

- (5) **Zona gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T5, T6), površine cca 1,50 ha** podrazumijeva sljedeće sadržaje:

- Restoran
 - Smještajne jedinice
- (6) **Zona kampa površine cca 7,59 ha koja uključuje površinu gospodarske-ugostiteljsko turističke namjene (T3), gospodarsku namjenu – poslovnu (K1) i javne zelene površine (Z1)** podrazumijeva sljedeće sadržaje:
- Prostor za kampiranje
 - Interne prometnice
 - Sanitarne jedinice
 - Trgovina
 - Restoran
 - Slastičarnica
 - Perivoj s dječjim igralištem, bazenima s hidromasažom i sl."
- (7) **Zona javnih zelenih površina - rekreativnog parka (Z3), površine cca 3,13 ha** uz jezero labudova i pataka podrazumijeva sljedeće sadržaje:
- Mobilnu uslugu ugostiteljstva
 - Odmorišta
 - Dječje igralište
 - Prostor za roštiljanje
- (8) **Zone javnih zelenih površina (Z1)** podrazumijevaju javne parkovno uređene površine i dječja igrališta.
- (9) **Površine infrastrukturnih sustava (IS)** podrazumijevaju površine nasipa i brane HE Gojak te prostore na kojima se mogu graditi i uređivati:
- Prometnice (ceste/ulice)
 - Parkirališta
 - Autobusne postaje/ugibališta/parkirališta
 - Biciklističke i pješačke staze
- (10) **Rekreativni put** uz obalu jezera može se urediti na površinama svih namjena, kao i nad vodenom površinom jezera (izgradnja mosta), a njegova gradnja može se izvoditi u etapama po širini odnosno po pojedinim dionicama. Trasa i karakteristični presjek rekreativnog puta prikazan je na kartografskom prikazu "2.A. Promet", a uključuje:
- Šetnicu
 - Biciklističku stazu
 - Trim stazu/servisni put

Članak 10.

- (1) Sve navedene namjenske kategorije člankom 9. (unutar zatečene i planirane izgradnje) mogu koristiti podrumске i potkrovnе prostore u građevinama, vezano uz osnovnu namjenu građevine, uključivo garažnog ili pomoćnog prostora
- (2) Osim izgradnje građevina, treba preostale dijelove svake pojedine građevne čestice urediti kao ukrasne zelene površine uz javni prostor ulice, te kao zeleni ili gospodarsko-radni na stražnjem dijelu građevne čestice. Unutar svake građevine čestice osiguravaju se potrebne prometne i parkirališne površine prema posebnom standardu te neophodne pješačke, uređene zelene i druge površine (terase i sl.).
- (3) Unutar naprijed opisanih zona osnovne namjenske kategorije predviđena je izgradnja pomoćnih prostora ili garaža. Svi potrebni pomoćni prostori trebaju se locirati unutar površine predviđene za izgradnju, prislonjeni na građevinu ili kao dio volumena građevine. Kod tog se pomoćne građevine obvezno lociraju na stražnjem dijelu građevne čestice, udaljeno od javne prometne površine.
- (4) Pješačke površine predstavljaju posebno značajni element uređenja površina prometnih infrastrukturnih sustava. Uz kolnike planirani su nogostupi, s time da se gdje god je moguće predviđaju drvoredi autohtonog raslinja.
- Unutar zona poslovne i mješovite namjene pješačko-kolne i pješačke površine trebaju obuhvatiti sve građevine te time omogućiti pristup sadržajima poslovne namjene u njihovim prizemnim etažama. Pješačke komunikacije trebaju svojim smjerovima pružanja osiguravati cjelokupno povezivanje ovog prostora.
- (5) Kolno-parkirališne površine podrazumijevaju sve površine izvan i unutar Planom utvrđenih lokacija - zona izgradnje, nužnih za pristup do pojedinih građevina i sadržaja (stalni i interventni pristup), odnosno za potrebe prometa u mirovanju vezano uz planirane kapacitete poslovnih i stambenih prostora. U sklopu tih prometnih koridora sadržani su i pješački nogostupi te dijelom i uređene javne zelene površine kao sastavni

dio pojedine prometnice. Također, u tim se koridorima, unutar izgrađenog dijela ili zelenog pojasa, treba voditi sva nova infrastruktura vodovoda, kanalizacije, telekomunikacija, elektroopskrbe i javne rasvjete.

(6) Parkovno, urbano i zaštitno zelenilo predstavljaju nužnu bio-ekološku, funkcionalnu i ukrasnu kategoriju u okviru zaštite i uređivanja prostora. U sklopu tih površina moguće je provesti opremanje potrebnom urbanom opremom (manja dječija igrališta, manje površine za sport i rekreaciju, i dr.), funkcionalno vezanih uz okolne namjenski usmjerene i izgrađene prostore.

Članak 11.

(1) Planom se predviđa mogućnost postavljanja privremenih građevina tipa kiosk za obavljanje određenih poslovnih djelatnosti. Poslovna djelatnost u tim građevinama treba se prvenstveno kretati u segmentu trgovine i ugostiteljstva. Načelno se može konstatirati da se njihova lokacija nalazi uz pješačke komunikacije te dijelom unutar zelenih površina u koridoru prometnih površina te u okviru zelene površine gdje veličina prostora omogućava njihovo postavljanje. Obzirom na njihov značajan utjecaj na urbani izgled područja, uređenje pojedine lokacije te utvrđivanje tipa kioska treba odrediti kroz posebnu studiju ili natječaj za projekt urbane opreme. Materijali moraju biti prirodni, autohtoni području: drvo, crijep, kameno podnožje i sl.

2.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

(1) Unutar područja obuhvata Plana definiran je smještaj građevina turističkih djelatnosti u zonama kako je navedeno člankom 9.

Članak 13.

(1) Zona športsko rekreacijske namjene s vidikovcem (R6) podrazumijeva sljedeće sadržaje:

- Vidikovac
- Restoran
- Caffe
- Slastičarna
- Bazen/hidromasaža
- Tenis tereni
- Klubski prostor veslačkog kluba
- Svlačionica/sanitarije
- Parkirališni prostor
- Rekreativne/izletničke zelene površine

(2) Uz uređenje otvorenih športskih terena i rekreacijskih površina unutar zone je predviđena je dogradnja ili izgradnja zamjenske građevine veslačkog kluba s vidikovcem uz sljedeće uvjete:

- maksimalna izgrađenost zone iznosi 20 %
- maksimalni tlocrtni gabarit iznosi 300 m²
- maksimalna visina iznosi P+3, odnosno 14,0 m od konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata
- građevina može imati podrum stropne konstrukcije maksimalno 0,60 m od najniže točke izravne kote terena
- svi sadržaji koji podrazumijevaju čvrstu zatvorenu građevinsku strukturu moraju biti smješteni u gabaritima predviđenim za građevinu veslačkog kluba s vidikovcem
- oblikovanje građevine mora biti u skladu s ambijentom, ali su moguća i radikalnija rješenja staklenog kristala u kojem se zrcali priroda
- minimum 25% površine građevne čestice mora se namjeniti estetskom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice mora iznositi 6,0 m, a prema javnoj prometnoj površini 12,0 m
- obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice
- unutar zone je potrebno osigurati min. 90 parkirališnih mjesta

Članak 14.

(1) Zona gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T5, T6) podrazumijeva sljedeće sadržaje:

- Restoran
- Smještajne jedinice

(2) U zoni gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T5) predviđena je dogradnja ili zamjenska gradnja građevina uz sljedeće uvjete:

- maksimalna izgrađenost zone iznosi 35 %
- maksimalni tlocrtni gabarit iznosi 1300 m²
- maksimalna visina iznosi P+1+Pk, odnosno 8,0 m od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata
- građevina može imati podrum stropne konstrukcije maksimalno 0,60 m od najniže točke izravnote kote terena
- oblikovanje građevine mora biti u skladu sa ambijentom i autohtonom gradnjom uz korištenje elemenata suvremenog oblikovanja
- minimum 20% površine građevne čestice mora se namjeniti estetskom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice mora iznositi 3,0 m, a prema javnoj prometnoj površini 6,0 m
- obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice
- unutar zone potrebno je osigurati najmanje 25 parkirališnih mjesta, a dio parkirališnih potreba može se rješavati na prostoru javnog parkirališta u sklopu sabirne ulice (P1)

(3) U zoni gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T6) predviđena je izgradnja građevina uz sljedeće uvjete:

- maksimalna izgrađenost zone iznosi 35 %
- maksimalni tlocrtni gabarit pojedinačne građevine iznosi 300 m²
- maksimalna visina iznosi P+1+Pk, odnosno 8,0 m od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata
- građevina može imati podrum stropne konstrukcije maksimalno 0,60 m od najniže točke izravnote kote terena
- oblikovanje građevine mora biti u skladu sa ambijentom i autohtonom gradnjom uz korištenje elemenata suvremenog oblikovanja
- minimum 20% površine građevne čestice mora se namjeniti estetskom zelenilu
- minimalna udaljenost građevine od granice građevne čestice mora iznositi 3,0 m, a prema javnoj prometnoj površini 6,0 m
- obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice
- dio potrebnog broja parkirališnih mjesta može se osigurati unutar zone T5 te na prostoru javnog parkirališta u sklopu sabirne ulice (P1)

Članak 15.

(1) Zona kampa podrazumijeva sljedeće sadržaje :

- Prostor za kampiranje
- Interne prometnice
- Sanitarne jedinice
- Trgovine
- Restorani
- Slastičarne
- Perivoj s dječjim igralištem, bazenima s hidromasažom i sl.

(2) U zonama gospodarske namjene – pretežito poslovne (K1) predviđena je izgradnja trgovačkih i ugostiteljskih građevina uz sljedeće uvjete:

- maksimalna izgrađenost zone iznosi 10 %
- maksimalni tlocrtni gabarit iznosi 500 m²
- maksimalna visina iznosi P+Pk, odnosno 5,0 m od konačno zaravnog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno

vrha nadozida potkrovlja čija visina ne može biti viša od 1,2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata

- građevina može imati podrum stropne konstrukcije maksimalno 0,60 m od najniže točke izravnote kote terena
 - oblikovanje građevine mora biti u skladu s ambijentom i autohtonom gradnjom
 - minimum 25% površine građevne čestice mora se namjeniti estetskom zelenilu
 - minimalna udaljenost građevina od granice građevne čestice mora iznositi 3,0 m, a prema javnoj prometnoj površini 6,0 m
 - obavezna je potpuna infrastrukturna opremljenost građevne čestice
 - prostor za kampiranje mora se isparcelirati u manje jedinice min. veličine 25 m² i maksimalne veličine 50 m²
- (3) Sanitarni blokovi moraju biti smješteni u sklopu čvrste gradnje na ulazu u kamp, gdje su smješteni ostali prateći sadržaji kampa (trgovine, restorani)

3.0.0. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 16.

- (1) Na području obuhvata Plana nisu definirane zone javne i društvene namjene (u skladu sa PPUG-om).

4.0.0. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH I STAMBENO-POSLOVNIH GRAĐEVINA

Članak 17.

- (1) Mogućnost daljnjeg provođenja ovog prostorno-planskog dokumenta ovisna je o prilagođenosti planirane parcelacije zatečenim granicama katastarskih čestica. Iz tog razloga je ovim Planom do maksimuma podržana zatečena parcelacija prostora, osim na onim lokacijama gdje zatečene katastarske čestice nisu svojom veličinom i oblikom mogle zadovoljiti osnovne uvjete vezano uz minimalne dimenzije i traženu površinu građevne čestice.

Članak 18.

- (1) Osnovni standard minimalne veličine - površine građevne čestice, utvrđen ovim Planom za sve tipove planiranih građevina, bez obzira na njihovu namjenu, iznosi 300 m². Na katastarskim česticama manje površine nije moguća izgradnja bez njihovog povezivanja s drugim okolnim česticama ili njihovim djelovima.
- (2) Zatečena izgradnja, na česticama manjim od 300 m² zadržava se, kao što i sva pravomoćna dokumentacija ostaje na snazi.

Članak 19.

Minimalne dimenzije formirane građevne čestice (u svrhu izgradnje nove građevine), radi poštivanja potrebnog standarda urbane strukture i njezinog oblikovanja, iznose:

- **Minimalna širina građevne čestice** uz javnu prometnu površinu s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu treba biti **14,0 m**.
- **Minimalna dubina građevne čestice**, od javne prometne površine (s koje se ostvaruje pristup na građevnu česticu) do stražnjeg ruba građevne čestice treba iznositi **12,0 m**.

- (1) Dimenzije zatečenih, već formiranih i izgrađenih građevnih čestica se ovim Planom zadržavaju te iste ne predstavljaju ograničenje za eventualnu dogradnju ili nadogradnju postojećih građevina prema drugim uvjetima.

(2) Radi postizanja potrebnog izgleda i cjelovitosti urbane strukture ovim Planom je predviđena izgradnja i na danas neizgrađenim česticama manjim od 300 m² uz uvjet njihovog povezivanja s okolnim neizgrađenim česticama ili njihovim dijelovima s ciljem ostvarenja minimalno potrebne površine od 300 m². U tom slučaju, ako svaka od povezanih neizgrađenih čestica ima minimalnu površinu od 150 m², moguće je izgraditi dvojni građevinu unutar Planom predviđene površine za građenje.

(3) Ukoliko se pojedine neizgrađene katastarske čestice površine manje od uvjetovanih minimalnih 300 m² nalaze uz veće izgrađene zatečene građevne čestice, mogu se priključiti tim izgrađenim česticama radi ostvarenja povoljnijeg standarda ili realizacije dodatne izgradnje do uvjetovane odnosno ograničene razine izgrađenosti građevne čestice.

Članak 20.

(1) Za područje obuhvata Plana koje je izrazito turističko, predviđeno je očuvanje većeg dijela građevinskih čestica neizgrađenim, postavlja se ograničenje za dopustivu maksimalnu izgrađenost građevne čestice, vezano uz njenu namjenu, s iznosima koeficijenta izgrađenosti "kig"-K1 kao i za maksimalnu iskorištenost građevne čestice "kis"- K2.

(2) **Koeficijent izgrađenosti «Kig» /K1/** definiran je kao odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice (zemljište pod građevinom je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona, na građevnu česticu, uključivši i terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže).

(3) **Koeficijent iskorištenja «Kis» /K2/** definiran je kao odnos građevinske (bruto) površine građevina i površine građevne čestice.

(4) Osnovni uvjeti za gradnju građevina u zoni mješovite – pretežito stambene namjene (M1) :

- max. izgrađenost iznosi 30% površine građevne čestice
- max. Iskorištenost iznosi 80% površine građevne čestice
- $K1 = 0,30$
- $K2 = 0,80$
- maksimalna visina građevine je 7,0 m (od kote konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1.2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata.)
- najveći dopušteni broj etaža je Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat, potkrovlje)

(5) Osnovni uvjeti za gradnju građevina u zoni mješovite – pretežito poslovne namjene (M2):

- max. izgrađenost iznosi 80% površine građevne čestice
- max. iskorištenost iznosi 100% površine građevne čestice
- $K1 = 0,80$
- $K2 = 1,00$
- maksimalna visina građevine je 8,5 m (od kote konačno zaravnano i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti viša od 1.2 m od gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjega kata.)
- najveći dopušteni broj etaža je Po+P+1+Pk (podrum, prizemlje, kat, potkrovlje)

Članak 21.

(1) U slučaju da su u okvirima zatečene izgradnje na pojedinim građevnim česticama u zonama mješovite – pretežito stambene namjene (M1) zatečene manje pomoćne građevine (ili građevine u lošem građevinskom stanju) dozvoljava se zamjenska izgradnja, dogradnja ili nadogradnja zatečenih građevina u okvirima niže navedenih uvjeta:

- izgrađenost građevne čestice: sa max. 0,35 ili 35% površine građevne čestice,
- iskorištenost građevne čestice: sa max 0,85 ili 85% površine građevne čestice,
- maksimalna visina građevine je 7,0 m, a najveći dopušteni broj etaža Po+P+1+Pk

(2) Ukoliko postojeća izgradnja u zoni mješovite – pretežito stambene namjene (M1) ostvaruje izgrađenost građevne čestice od 35% ili više te je visine veće od Po+P+1+Pk, tada nije moguće realizirati njihovu dogradnju odnosno nadogradnju.

Članak 22.

(1) Granice gradivog dijela građevinske čestice određene su pravicima postavljenim na minimalnu udaljenost 3,0 m od granice građevne čestice prema susjednoj i 5,0 m od ruba kolne površine odnosno nogostupa.

(2) Samo kod dijela planiranih čestica u kontaktnom prostoru uz postojeću izgradnju pravac gradivog dijela čestice postavljen je na različitim udaljenostima ovisno o zatečenom stanju (ovo se naročito odnosi na postojeću izgradnju uz obalu jezera).

Članak 23.

(1) U svrhu sprječavanja širenja požara na susjedne građevine, građevina mora biti udaljena od susjednih građevina min. 4,0 m , a može biti udaljena manje od 4,0 m ako se dokaže (uzimajući u obzir požarno opterećenje, brzinu širenja požara, požarne karakteristike materijala građevina, veličinu otvora na vanjskim zidovima itd.) da se požar neće prenijeti na susjedne građevine, ili mora građevina biti odvojena od

susjednih građevina požarnim zidom vatrootpornosti najmanje 90 minuta, koji u slučaju da građevina ima krovnu konstrukciju (ne odnosi se na ravni krov vatrootpornosti min. 90 minuta) nadvisuje krov najmanje 0,50 m ili građevina završava dvostranom konzolom iste vatrootpornosti dužine najmanje 1,0 m ispod pokrova krovišta, koja mora biti od negorivog materijala najmanje u dužini konzole.

(2) Radi omogućavanja spašavanja osoba iz građevine i gašenja požara na građevini i otvorenom prostoru, građevina mora imati vatrogasni pristup određen prema posebnom propisu, a prilikom gradnje ili rekonstrukcije vodoopskrbne mreže mora se predvidjeti vanjska hidrantska mreža ukoliko ista nije izvedena.

(3) Za sve građevine potrebno je ishoditi suglasnost na glavni projekt od nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 24.

(1) Namjena postojećih građevina u zoni mješovite – pretežito stambene namjene (M1) zadržava se uz mogućnost izmjena:

- u svim prizemnim etažama građevina moguća je realizacija sadržaja poslovne namjene
- stambene građevine većim dijelom ili u cijelosti mogu se prenamijeniti za potrebe poslovnih (prvenstveno turističkih) i drugih sadržaja koji ne ometaju funkciju okolnih građevina.

Članak 25.

(1) Građevine se smještaju u ovisnosti od pristupnih prometnica, i to tako da formiraju prednji i stražnji vrt kod čega se pretpostavlja veći dio vrta u smjeru okrenutom prema jezeru.

(2) Pristupni dio vrta uz prometnicu (vizura pješaka) smatra se prednjim i mora se izvesti minimalnih dimenzija 5,0 m u širini i pune dužine građevne čestice, a usklađuje se s potrebnim prostorom za osobna vozila korisnika građevne čestice. Obavezno se mora ozeleniti visokim i niskim zelenilom, a površine za parkiranje treba izvesti u građevnim elementima s mogućnošću zatravljenja.

(3) Građevine svojim položajem na građevnoj čestici ne smiju ugrožavati okolne građevne čestice, građevine ili javne površine površinskim odnosno krovnim vodama ili drugim štetnim utjecajima (buka, prašina, mirisi), već sveukupno zbrinjavanje oborinskih voda te sprječavanje drugih mogućih utjecaja treba provesti u okviru građevne čestice ili građevine.

Članak 26.

(1) Smještaj pomoćnih građevina i garaža predviđa se samo u okviru građevnih čestica i to u sklopu osnovne građevine ili prislonjeno. Ukoliko je gradnja pomoćnih građevina prislonjena, potrebno ju je izvesti u dubini građevne čestice i ne smije se izvoditi u dijelu gdje je predviđen pristupni vrt. Pomoćne gradnje u smislu sjenica, vanjskih ložišta za gril, odmorišta, tuš prostora do veličine 10 m² mogu se graditi samostojeće u dubini vrta ukoliko su oblikovno usklađeni uz obveznu uporabu prirodnih materijala (kamen, drvo, crijep).

Članak 27.

(1) Izgradnja pomoćnih građevina i garaža moguća je i unutar zatečenih, već izgrađenih građevnih čestica samo u slučaju ako se takvom izgradnjom ne prelazi ukupno dozvoljena izgrađenost građevne čestice.

Članak 28.

(1) Smještaj vozila na građevnoj čestici određuje se iza širine pristupnog vrta prema standardu 2 vozila/1 stambena jedinica.

Članak 29.

(1) Oblikovanje građevina u direktnoj je ovisnosti o namjeni i odredbama za provedbu Plana koje ograničavaju maksimalne horizontalne i vertikalne gabarite te maksimalnu izgrađenost građevne čestice.

(2) Sve planirane građevine trebaju biti rasčlanjene u horizontalnom i vertikalnom gabaritu ukoliko prelaze tlocrtnu dimenzije 10 x 15 i vertikalne gabarite P+1, kako bi se izbjegla glomaznost građevina.

(3) Zatečene monovolumenske građevine koji prelaze dimenzije navedene pod stavkom (2) potrebno je sanirati ozelenjavanjem, obradom završnog pročelja djelomično u kamenu, drvetu isl.

Članak 30.

(1) U oblikovnom pogledu sve se građevine trebaju projektirati i izvoditi sa dvostrešnim ili višestrešnim krovom u nagibu $\geq 45^\circ$, s pokrovom od crijepa, a iznimno se mogu izvesti ravni krovovi (oblikovno vrijedne arhitekture) ili u kombinaciji s ravnim krovnim terasama.

(2) Krovna ploha završava s krovnim vijencem građevine i ne prepušta se preko obodnih zidova za više od 120 cm. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje pokrova.

(3) Garaže, pomoćne i poslovne građevine na građevnoj čestici mogu se graditi u sklopu glavne građevine ili prislone uz glavnu građevinu. Preporuča se smještaj garaže u dubini građevne čestice kako bi se ujedno ostvario i parkirališni prostor ispred garaže (moguća natkrivena površina), a ujedno omogućilo povoljnije oblikovanje.

Članak 31.

(1) Pročelja građevina mogu imati završnu obradu drvetom, žbukom ili kamenom. Preporuča se završna obrada u drvetu i kamenu ili kombinaciji žbuke i kamena bojano u bijeloj boji ili svim tonovima sive. Ne preporučaju se jaki tonovi osnovnih boja.

(2) Svi otvori na pročelju građevine izvode se stolarijom u svijetloj ili tamnoj nijansi prirodne boje drveta ili bojano u lokalno primjenjenim koloritima.

Članak 32.

(1) Građevne čestice u zoni mješovite namjene mogu se ograditi ogradom po bočnim i stražnjim dijelovima maksimalne visine do 1,60 m, dok se prema ulici - javnoj prometnoj površini može izvesti ograda visine 1,20 m samo u slučaju ako se prizemni dio građevine ne koristi za javnu namjenu ili se oblikuje kao terasa uz poslovni ugostiteljski prostor.

(2) Ograda prema javnoj prometnoj površini izvodi se kao prozirna – metalna ili drvena u kombinaciji s kamenim podnožjem visine 60-90 cm ili u kombinaciji kamenog podnožja i zelene ograde formirane od oblikovane lokalne vegetacije do visine 1,80 m.

(3) Ogradni i potporni zidovi oko građevine izvode se u kamenu ili s kamenom oblogom radi boljeg uklapanja u okruženje (potporni zid obale jezera).

Članak 33.

(1) Na građevnim česticama koje se nalaze na točkama i linijama mreže mjernih točaka brane kako je prikazano na kartografskom prikazu 2.D. Vodnogospodarski sustav, planirana izgradnja ili visoko raslinje ne smije ometati mjerne vizure, što znači da ne smije prelaziti visinski gabarit od 1,5 m.

5.0. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

5.1. UVJETI GRADNJE PROMETNE MREŽE

Članak 34.

(1) Unutar granice obuhvata formirana je prometna mreža koju čine:

- Glavna mjesna cesta
- Sabirna ulica
- Ostale ulice
- Rekreativni put
- Parkirališni prostor /promet u mirovanju
- Ugibalište/parkiralište za autobus

Članak 35.

(1) Glavna mjesna cesta je pristupna cesta iz pravca Ogulina. Mora se izvesti u profilu kolnika širine min 6,0 m, s jednostranim nogostupom širine 1,6 m.

(2) Sabirna ulica položena je u sklopu zone mješovite namjene – pretežito stambene (M1) i spaja se na glavnu mjesnu cestu. Mora se izvesti u širini min. 6,0 m s minimalno jednim nogostupom, a u dijelu prometa u mirovanju i do pristupa zoni gospodarske – ugostiteljsko turističke namjene (T5, T6) nogostup profila 1,6 m položen obostrano.

(3) Ostale ulice mogu biti pješačko-kolne s minimalnom širinom 5,0 m ukoliko se duž istih polaže infrastruktura, odnosno 4,5 m ukoliko se duž trupa ceste ne polaže infrastruktura.

(4) Rekreativni put koji je planiran duž obalne linije jezera Sabljaci treba imati slijedeći profil :

- 2,0 m šetnica

- 2,0 m biciklistička staza
- 2,0 m zeleni pojas
- 3,0 m trim staza/servisni put

Ovisno o prostornim i vlasničkim uvjetima na pojedinim dijelovima trase pojedini elementi poprečnog profila mogu se izostaviti, a cjelokupni profil može se i prilagoditi postojećem profilu (kolno)pješačkih površina uz obalu jezera.

(5) Rješenje svih prometnih površina s oznakom profila pojedinih prometnica prikazano je na kartografskom prikazu „2.A. Promet“ grafičkog dijela Plana.

5.1.1. Javna parkirališta i garaže

Članak 36.

(1) Javno parkiralište sa 70 parkirališnih mjesta (P1/br.PM) smješteno je u koridoru pristupne sabirne ulice.

(2) Rješenje parkirališnih prostora s oznakom broja parkirališnih mjesta označeno je na kartografskom prikazu „2.A. Promet“ grafičkog dijela ovog Plana.

Članak 37.

(1) Javna parkirališta za pojedine sadržaje i namjene moraju se predvidjeti prema tabeli :

Namjena	Prostorna Jedinica	Broj PM mjesta/jedinica
A. Zone mješovite – pretežito stambene namjene		
1. stanovanje	1 stan	2 PM
2. turizam (privatni smještaj)	1 apartman/soba	2 PM+1
3. poslovni prostor	100 m ²	3 PM
B. Zone mješovite – pretežito poslovne namjene		
1. stanovanje	1 stan	1 PM
2. turizam (pansion, hotel ili privatni smještaj)	10 postelja	4 PM
3. poslovni prostor	100 m ²	3-5 PM
C. Zone gospodarske–poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene		
1. poslovni i drugi prostori	100 m ²	3-5 PM

Članak 38.

(1) Planom nije predviđena izgradnja posebnih javnih garaža.

3.1.7. Trgovi i druge veće pješačke površine

Članak 39.

(1) Pješačko-kolne prometnice imaju minimalnu širinu 3,0 m i ne smiju biti duže od 50 m bez proširenja. Planom su predviđene samo kao pristupne posredne ceste na stambenu ulicu.

Članak 40.

(1) Planom su predviđene pješačke ulice u koridoru stambenih ulica. Uz navedeno predviđena je i obalna šetnica u području obalnog pojasa koja je formirana rubom jezera.

(2) Osim ovih, isključivo pješačkih pravaca kretanja s visokom oblikovnom kvalitetom i visokim stupnjem sigurnosti pješaka, Planom se zadržavaju pješački pločnici već izvedeni uz rubne prometnice.

(3) U cilju unapređenja kvalitete življenja urbani prostor će se uređivati na način da se za sve građane, bez obzira na dob i vrstu poteškoća u kretanju, osigura nesmetan pristup javnim građevinama, javnim površinama, sredstvima javnog prijevoza i sredstvima javnog komuniciranja. Radi toga se mora u raskrižjima i na drugim mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju obavezno ugraditi spuštene rubnjake, a u pristupnim građevinama osigurati rampe ili druga tehnička sredstva. U provedbi Plana primjenjivat će se propisi, normativi i europska iskustva u svrhu smanjenja i eliminiranja zatečenih te sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.

5.2. UVJETI GRADNJE TELEKOMUNIKACIJSKE MREŽE

Članak 41.

Rješenje telekomunikacijske mreže definirano je na kartografskom prikazu Plana pod naslovom „2.B. Telekomunikacije“ u mjerilu 1:5000.

(1) Zadovoljenje potreba telekomunikacijskih veza na području obuhvata Plana realizira se preko postojeće kabelaške i zračne mreže, te kabelaške kanalizacije i izgrađenog UPS -a (uz potrebno proširenje), kao i u okviru nove kabelaške kanalizacije, koja se polaže trasama novih ulica (poprečnih i uzdužnih).

(2) Kompletna mreža izvodi se kao podzemna (TK kanalizacija), a priključci za građevine realiziraju se u formi izvoda, kao unutarnji izvodi za kablove s olovnim plaštem, odnosno kao unutarnji izvodi. Daljnje proširenje telekomunikacijske mreže prema planiranim objektima kao i eventualne rekonstrukcije telekomunikacijske mreže provode se samo podzemno kroz daljnju dogradnju kabelaške kanalizacije. Sve nove građevine unutar obuhvata plana priključuju se na sustav telekomunikacijskih veza preko razgradnje sa zatečenih i planiranih trasa kabelaške kanalizacije.

(3) Trase kabela izvode se po javnim površinama (zelenilo ili pločnici) odvojeno od energetskih kabelaških vodova i ukapaju na minimalnu dubinu od 1,0 m, pri čemu se kod prijelaza mjesnih ulica i križanja s ostalim instalacijama trebaju koristiti PVC cijevi radi zaštite od mehaničkog oštećenja.

5.3. UVJETI GRADNJE KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE

5.3.1. Vodoopskrba

Članak 42.

(1) Rješenje vodoopskrbne mreže definirano je na kartografskom prikazu Plana pod naslovom „2.D. Vodnogospodarski sustav“ u mjerilu 1:5000.

Članak 43.

(1) Opskrba vodom na području obuhvata Plana bazira se na vodi iz javnog gradskog vodovoda.

(2) Izgrađeni sustav vodoopskrbe razmatranog područja dio je integralnog sustava vodoopskrbe. Izgrađeni sustav vodovoda zadovoljava potrebe današnjih potrošača, s time da treba osigurati dodatnu vodoopskrbu novih potrošača, kao i izvesti Zakonom uvjetovanu hidrantsku mrežu za gašenje požara.

(3) Planom uređenja određuje se obveza priključenja svih građevina na javnu vodovodnu mrežu.

(4) Glavni vodovi moraju imati \varnothing 200 kako je prikazano u grafičkom dijelu plana.

Članak 44.

(1) Razvodna mreža treba biti prstenasta, gdje god je moguće. Granati sistem može se primjeniti samo na pojedinim dionicama, gdje bi postavljanje prstenastog sustava iziskivalo velika materijalna ulaganja i neracionalnost.

(2) Cjevovode vodovodne mreže u principu treba polagati u zeleni pojas i javne površine, a gdje to nije moguće u pješačke nogostupe. Dubina postavljanja cijevi mora biti veća od granice smrzavanja ili zagrijavanja. Principijelno dubina polaganja bi trebala biti oko 1,2-1,5 m od razine terena.

(3) Na križanjima i odvojcima pojedinih cjevovoda trebaju se ugraditi zasuni kojima se pojedini dijelovi mreže mogu izdvojiti iz pogona. Zasuni se moraju postavljati u zasunske komore.

Članak 45.

(1) U zoni obuhvata Plana uz javne prometnice obvezno se mora izvesti mreža protupožarnih hidranata na maksimalnoj međusobnoj udaljenosti od 80 m i najmanjom dovodnom cijevi profila Φ 100 mm .

(2) Minimalne dimenzije cijevi vodoopskrbnog sustava, radi zadovoljavanja protupožarnih uvjeta ne smiju biti manje od Φ 100 mm.

5.4.2. Odvodnja

Članak 46.

(1) Rješenje odvodnje, kanalizaciona mreža i uređaji definirani su na karfografskom prikazu Plana pod naslovom „2.E. Odvodnja“, u mjerilu 1:5000.

Članak 47.

(1) Odvodni sustavi izgradit će se i koristiti prema odredbama Zakona o vodama, Vodoprivrednoj osnovi i ostalim aktima koji reguliraju ovu problematiku.

(2) Kod planiranja i izgradnje odvodnih sustava treba usvojiti razdjelni sustav odvodnje. Sanitarne i oborinske vode s prometnih i manipulativnih površina sakupiti sustavom sekundarnih kanala i spojiti na kolektor kojim će se odvesti na uređaj za pročišćavanje. Oborinske otpadne vode treba rješavati lokalno upuštanjem u teren ili kratkim ispustima u jezero.

(3) Nivelete odvodnih kanala treba polagati prema uvjetima u priključnim točkama, ali gdje je god moguće treba omogućiti odvodnju suterenskih etaža.

Članak 48.

(1) Minimalni profili cijevi za odvodnju fekalnih voda utvrđivat će se hidrauličkim proračunom, ali ne bi trebali biti manji od Φ 200 mm, a za oborinske vode Φ 400 mm. Ovim se Planom predviđa \emptyset 300 kao glavni odvodni kanal s 4 crpne stanice na lokacijama Sabljak selo (2 CS), Dujmić selo i Jelenić kako je prikazano u grafičkom dijelu elaborata.

(2) Na svim lomovima trase obavezno je predvidjeti revizionna okna. Revizionna okna treba predvidjeti također i na mjestima priključaka pojedinih građevina.

(3) Visinski položaj odvodne mreže treba projektirati i izvoditi tako da bude visinski smještena ispod vodoopskrbnih cjevovoda.

Članak 49.

(1) U javni odvodni sustav ne smiju se upuštati:

- vode koje sadrže koncentracije agresivnih i štetnih tvari veće od maksimalno dozvoljenih,
- vode koje sadrže materije koje razvijaju opasne ili upaljive plinove,
- vode koje imaju temperaturu veću od 30° C,
- vode onečišćene sa većom količinom krutih tvari koje bi mogle oštetiti kanal i ugroziti sustav za odvodnju.

(2) Cijevni materijali za izvedbu kanalizacije trebaju biti tako odabrani da u potpunosti osiguravaju vodonepropusnost sustava.

(3) Za sve građevine koje se grade na području gdje postoji izgrađen kanalizacijski sustav obavezno je kod izdavanja građevinske dozvole uvjetovati priključenje istog na kanalizacijski sustav.

(4) Za dijelove obuhvata Plana kod kojih se planira izgradnja kanalizacijskog sustava, a koji još nisu izgrađeni, dozvoljava se privremena izgradnja vodonepropusnih sabirnih jama bez ispusta i preljeva, i to za građevine s najviše dvije stambene jedinice. Vodonepropusna sabirna jama mora biti udaljena od stambene zgrade i od međe susjedne građevne čestice najmanje 1.0 m.

(5) Zatečena izgradnja može se koristiti postojećim sustavom odvodnje otpadnih voda do izgradnje planiranog sustava.

(6) Nakon dovršetka izgradnje cjelovitog sustava odvodnje, sve građevine i građevne čestice dužne su se priključiti na mrežu u roku od 6 mjeseci.

5.4.3. Elektroopskrba i javna rasvjeta

Članak 50.

(1) Predmetno područje napaja se iz TS 35/10 kV Ogulin. Srednjenaponska mreža je nadzemna i podzemna (kabelska) nazivnog napona 10 kV. Područje naselja Sabljaci napaja se iz lokalne TS 10/0,4 kV.

(2) Obzirom na novu izgradnju koja se planira, Planom se predviđa povećanje opskrbe izgradnjom novih transformatorskih stanica TS 10 (20)/0,4 koje su smještene na dvije lokacije: planirane izgradnje mješovite namjene i planirane izgradnje kampa. Trafostanica mora imati kamionski pristup s javne površine i mora biti zaštićena od bujica i podzemnih voda. U slučaju izgradnje kabelskih trafostanica izvedenih kao zidane ili montažne građevine treba formirati česticu površine 35 m² ili više s pristupom na javnu prometnu površinu. Kod izgradnje stupnih trafostanica formiranje zasebne građevne čestice nije obvezno.

(3) Visokonaponska veza novih trafostanica sa zatečenim sustavom ostvarit će se VN kablovima iz pravca postojećih trafostanica prema novim TS10 (20)/0,4 kV.

(4) Niskonaponski razvod izvest će se kabelski podzemno u okviru koridora javnih zelenih površina i koridora postojećih i planiranih prometnica i to kabelima PPOO-4x150 mm² 0,6/1,0 kV do slobodnostojećih razvodnih ormara (za pojedine grupe objekata) preko kojih se realizira veza do pojedinih glavnih razvodnih ormara u okviru građevina kabelom tipa PPOO-A, 4 x 50 mm² ili PPOO, 4 x 50 mm².

(5) Sve rekonstrukcije, kao i nove izgradnje u okviru visokonaponske i niskonaponske mreže mogu se realizirati samo kao podzemna-kabelska elektroenergetska mreža.

(6) Javna rasvjeta izvodi se putem zasebnih energetskih kabela tipa PPOO-A, 4 x 25 mm², postavljenih u okviru pješačkih pločnika i staza, s povezivanjem pojedinih zona javne rasvjete na izvor napajanja - slobodnostojeći razvodni ormar.

(7) Realizacija izgradnje nove ili rekonstruirane kabelske mreže provodi se ukapanjem kabela u rovove na dubinu od 0,80 m te postavljanjem zaštite i obilježavanja položaja kabela.

(8) Rekonstrukcija postojećih i gradnja novih elektroenergetskih građevina (dalekovodi 10(20) kV i transformatorske stanice) kao i kabliranje pojedinih dijelova trase vodova visokog napona na prolazu kroz građevna područja određuje se u postupku izdavanja lokacijskih i građevinskih dozvola sukladno Planu i uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

(9) Izgradnja novih TS 10(20)/0,4 kV i rekonstrukcija postojećih ovisna je o dinamici izgradnje novih sadržaja i građevina odnosno o rekonstrukciji postojećih te njihovim zahtijevanim snagama.

Točne lokacije novih trafostanica i instalirane snage transformatora odredit će se ovisno o zahtjevima investitora.

Srednjenaponski priključak planiranih trafostanica izvesti tipiziranim 10(20) kV kabelima ili zračnim 10(20)kV dalekovodima, interpolirajući ih u postojeću 10(20) kV mrežu.

Članak 51.

(1) Pri izvođenju trasa nadzemnih dalekovoda u pravilu treba zaobilaziti građevna područja i šumske površine, a ukoliko to nije moguće trasu dalekovoda treba iz oblikovnih razloga planirati s blažim lomovima bez dugih pravaca.

(2) Zaštitni koridori dalekovoda su širine:

- DV 35 kV ... 20 m
- DV 20 kV ... 10 m
- DV 10 kV ... 10 m

(3) Prostor ispod zračnih vodova ili iznad kabela može se koristiti i u druge namjene u skladu s Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova (Sl. list 65/88, NN 55/96 i 24/97) odnosno prema uvjetima nadležne elektrodistribucijske tvrtke.

(4) Podzemni kabelski vodovi se izvode u urbanim središtima ili u slučajevima kada elektroenergetsku mrežu nije moguće izvesti nadzemno. Za podzemne kabelske vodove ne propisuju se zaštitni koridori.

Članak 52.

(1) Ovim se Planom određuje obaveza izvedbe javne rasvjete na svim javnim površinama, jačine i rasporeda ovisno o sadržajima pojedinih lokacija odnosno zona.

(2) Javna rasvjeta će se izvoditi kao samostalna, izvedena na zasebnim stupovima ili dograđivati u sklopu postojeće rasvjete.

U zoni planirane izgradnje, javnu rasvjetu izgraditi u skladu s arhitektonskim rješenjem i prema Projektu priključka javne rasvjete na distribucijsku mrežu.

(3) Uvjeti uređenja za javnu rasvjetu utvrđuju se lokacijskom i građevinskom dozvolom u skladu s posebnim uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Članak 53.

(1) Pri projektiranju i izvođenju elektroenergetskih građevina obavezno se mora pridržavati svih tehničkih propisa, a naročito o sigurnosti i zaštiti. Obavezno se pridržavati propisanih udaljenosti od ostalih infrastrukturnih građevina te pribaviti suglasnost ostalih korisnika infrastrukturnih koridora.

6.0. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

Članak 54.

(1) Obavezna je sadnja drvoreda duž stambenih ulica, uz parkirališne prostore i pješačke šetnice, a sve u skladu sa grafičkim prikazima ovog Plana.

(2) Obavezno je zadržavanje zaštitnog zelenila na području kako je prikazano u grafičkom prilogu ovog Plana.

(3) Obavezna je sadnja svih površina urbanog zelenila duž pješačkih prometnica.

(4) Navedena područja oblikuju se kao parkovni prostor (niska i visoka autohtona vegetacija) s mogućom interpolacijom drugih urbanih sadržaja (manje - rekreacijske površine, pješačke šetnice, kiosci). Osim uređenih i opremljenih dijelova pojedini se prostori tretiraju kao zone zaštitnog zelenila uz prometnice i parkirališta. To znači da će se uz zadržavanje postojeće kvalitetne vegetacije i dopunu autohtonim visokim i niskim raslinjem, trebati osigurati atraktivnost tim prostorima.

(5) Sastavni dio oblikovanja ovog područja čini i javna rasvjeta. Pješačke prometnice kao i zelene površine treba osvijetliti niskim i diskretnijim rasvjetnim tijelima, a prometnice standardnim stupovima.

(6) Područje koje treba dobiti specifični tretman u pogledu uređenja i opremanja javnih površina čini obalni dio jezera. Na tom dijelu obuhvata Plana treba, osim zatravljenih površina na kojima se predviđa realizacija i sadnja niske vegetacije, provesti sadnju drvoreda u okviru glavnih pješačkih poteza u cilju njihovog obilježavanja, ali i pružanja kvalitetne zaštite i dodatne atraktivnosti za boravak u okviru navedenih pješačkih poteza. Sadnja visoke vegetacije predviđa se uz sve parkirališne prostore kao i na potezima uz planirane objekte. Unutar tih prostora treba realizirati određene prostore boravka (urbani inventar).

(7) Šetnicu duž obale potrebno je položiti maksimalno po topografiji, sačuvati postojeće zelenilo i dodati autohtono raslinje. Rasvjetu treba usmjeriti nisko - direktno na hodnu površinu.

7.0. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA, GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOST

Članak 55.

Unutar obuhvata plana nema područja zaštićenih temeljem Zakona o zaštiti prirode niti registriranih ili preventivno zaštićenih kulturnih dobara. PPU-om Grada Ogulina cjelokupni je obuhvat plana definiran kao zaštićeni dio prirode – zaštićeni krajolik, a sukladno Uredbi o ekološkoj mreži na području plana nalaze se područja ekološke mreže – područje očuvanja značajno za vrste i stanične tipove HR2000592 Ogulinsko-plašćansko područje.

(1) Provedenim prostornim analizama utvrđene su kvalitetne površine na dijelovima obuhvata ovog Plana, koje su locirane u priobalnom dijelu obuhvata, kao i izuzetno kvalitetno obrađivanje okoliša pojedinih građevnih čestica.

(2) Gotovo svi dijelovi unutar obuhvata Plana čine ambijentalnu cjelinu na relativno visokoj razini te nije dozvoljeno narušavanje izgradnjom koja je oblikovno i ambijentalno strana razmatranom području.

(3) Planskim se rješenjem i nadalje proširuje opseg uređenih zelenih površina koje osim funkcionalnog i ukrasnog imaju i zaštitni karakter. Naime, obzirom na značaj zelenih prostora unutar ukupne urbane strukture, (a posebno u situaciji gdje takve površine povećavaju opću atraktivnost naselja za posjetitelje - turiste), ovim Planom je utvrđena slijedeća struktura i moguća namjena tih površina kao :

- uređene i oblikovane parkovne zelene površine s potrebnom urbanom opremom (Z1, Z3), unutar kojih se mogu locirati sadržaji rekreacije
- uređene, oblikovane i opremljene parkovne zelene površine s prostorima za igru djece (u sklopu zone kupališta R4),
- zaštitne zelene površine (u sklopu zone kupališta R4)
- potezi zelenila - visoke vegetacije (drvoredi), realiziranih uz rub prometne površine u okviru svih kategorija uređenih zelenih površina, a gdje to dozvoljavaju zatečeni uvjeti.

(4) Uređenje postojećih i širenje građevnih područja te prenamjenu zemljišta potrebno je planirati na način da se očuvaju postojeće krajobrazne vrijednosti te ne uzrokuje gubitak rijetkih i ugroženih stanišnih tipova te gubitak staništa strogo zaštićenih biljnih i životinjskih svojti.

Pri odabiru lokacije za smještaj postrojenja za proizvodnju energije iz obnovljivih izvora treba uzeti u obzir prisutnost ugroženih i rijetkih stanišnih tipova, zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune te elemente krajobraza.

Prilikom ozelenjavanja područja zahvata treba koristiti autohtone biljne vrste, a postojeće elemente autohtone flore sačuvati u najvećoj mogućoj mjeri te integrirati u krajobrazno uređenje.

Pri odabiru trase prometnih koridora treba voditi računa o prisutnosti ugroženih i rijetkih staništa i zaštićenih i/ili ugroženih vrsta flore i faune.

Potrebno je očuvati područja prekrivena autohtonom vegetacijom, postojeće šumske površine, šumske čistine i šumske rubove.

Treba osigurati povoljnu količinu vode u vodenim staništima koja je nužna za opstanak staništa i njihovih značajnih bioloških vrsta i očuvati povezanost vodnog toka.

Otpade vode (sanitarne i oborinske vode s prometnih i manipulativnih površina) zbrinuti vodonepropusnim razdjelnim sustavom odvodnje s potrebnim pročišćavanjem.

Potrebno je očuvati vodena i močvarna staništa u što prirodnijem stanju, štititi područja prirodnih vodotoka kao ekološki vrijedna područja te spriječiti njihovo onečišćenje a prema potrebi provesti njihovu revitalizaciju.

Potrebno je izbjegavati regulaciju prirodnih vodotoka, utvrđivanje obala, kanaliziranje i promjene vodnog režima.

(5) Obalna zona jezera Sabljaci mora se učvrstiti kamenim podzidima i to tako da prati konfiguraciju zatečene obalne linije. Zabranjeno je svako onečišćenje jezera, a obavezno treba provesti monitoring kvalitete vode za kupanje.

(6) Zaštita povijesne baštine na ovim Planom obuhvaćenom području realizira se prvenstveno u ostvarenju povoljnih prostornih odnosa te zaštititi ambijentalno interesantnih zona.

8.0. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 56.

(1) Komunalni otpad u naselju potrebno je prikupljati u tipizirane posude za otpad ili kontejnere s poklopcem, a komunalno poduzeće mora odvoziti otpad na odgovarajuće uređeno odlagalište.

(2) Korisni dio otpada (papir, staklo, istrošene baterije i sl.) treba prikupljati u posebnim kontejnerima. Kontejnere za papir i staklo potrebno je postaviti tako da se osigura nesmetani kolni i pješački promet. Za postavljanje ovih posuda i kontejnera potrebno je osigurati odgovarajući prostor („zeleni otok”) kojim se neće ometati kolni i pješački promet, te koji će biti ograđen tamponom zelenila, ogradom ili sl.

9.0. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 57.

Cjelokupni obuhvat plana nalazi se unutar područja očuvanja značajnog za vrste i stanišne tipove - POVS (područje značajno za očuvanje i ostvarivanje povoljnog stanja drugih divljih vrsta i njihovih staništa, kao i prirodnih stanišnih tipova od interesa za Europsku uniju).

Uz obalu jezera Sabljaci određen je vodozaštitni pojas širine 20 m u kojemu izgradnja i uređenje prostora mora biti usklađeno s uvjetima nadležnog javnopravnog tijela.

Unutar zone obuhvata Plana nema značajnijih izvora mogućeg nepovoljnog utjecaja na okoliš. Najnepovoljniji utjecaj proizlazi iz nepostojanja sustavnog kanalizacijskog odvođenja sanitarnih i oborinskih voda.

(1) Jedna od najvažnijih mjera sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš odnosi se na realizaciju kanalizacijskog sustava kako je ovim Planom predviđeno.

(2) Zaštitu okoliša na području ove zone treba prvenstveno postići zahvatima na uređenju i atraktivno oblikovanoj urbanoj strukturi i građevinama na cjelokupnom obuhvatu Plana, kao i visoko kvalitetnom uređenju svih zelenih površina - i privatnih vrtova i javnih površina.

(3) Oblikovanje okoliša na ovom području predstavlja izuzetno značajan zahvat i radi turističkog okruženja. Obzirom da prema ovom Planu veći dio površina dobiva status uređenog urbanog prostora, to će i kvalitetno oblikovanje okoliša predstavljati jedan od preduvjeta za formiranje cjelovite suvremene i visokostandardne urbane strukture.

(4) Takvim atraktivno uređenim površinama i urbanim potezima stvaraju se posebno kvalitetni ambijenti unutar prostora naselja s visokom privlačnošću za boravak stanovnika i turista, što predstavlja značajni doprinos u ukupnom izgledu Planom obuhvaćenog područja.

(5) Sprječavanje negativnog utjecaja na okoliš, odnosno urbani izgled i oblikovanje naselja postići će se odgovarajućim uređenjem građevne čestice i oblikovanjem kako slijedi :

- oblikovanje građevina s razvedenim volumenima u horizontalnom i vertikalnom smislu, izbjegavanje glomaznih volumena
- primjena autohtonih materijala, odnosno obavezna primjena kamena i drveta na dijelu pročelja građevine
- izvedba drugih detalja na građevini svojstveno ovom podneblju i tradicionalnoj arhitekturi

- ozelenjavanje i vrtno-tehničko uređenje građevne čestice (posebno prostora uz javno-prometnu površinu)

(6) Sljedeći važan segment zaštite okoliša predstavlja Planom utvrđena razina minimalnog komunalnog opremanja pojedinih prostora, što obavezno uključuje izvedbu zaštitnog zelenila uz prometne površine kao zaštita od buke i realizaciju potrebne prometne i komunalne infrastrukture. Takva razina opremanja ovog područja treba omogućiti kvalitetnu protupožarnu zaštitu, osigurati pristup interventnih vozila do svih građevina te pružiti potrebnu zaštitu stanovništva od intenzivnog prometa.

(7) U smislu zaštite od požara Planom su predviđeni odgovarajući vatrogasni pristupi sukladno posebnim propisima. Požarna površina mora biti potpuno pokrivena vodoopskrbom, hidrantskom mrežom i instalacijama - riješena u skladu s navedenim zakonskim i podzakonskim aktima.

10.0. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 58.

(1) Realizacija i provođenje Plana vršit će se etapno, vezano uz potrebe uređenja urbanog područja te pripremanje za izgradnju i opremanje komunalnom infrastrukturom pojedinih lokacija unutar razmatranog područja obuhvata Plana.

(2) U cilju osiguranja potrebnih preduvjeta treba odmah započeti s pripremnim radovima za buduću realizaciju ovog Plana, unutar kojih treba utvrditi ukupni opseg radova i prioritete koje treba ostvariti radi efikasne provedbe Plana. Znači da treba odmah započeti s pripremom dokumentacije na temelju koje se može pristupiti radovima na uređenju i opremanju građevinskog zemljišta za njegovu buduću namjenu. U tom cilju treba provesti slijedeće aktivnosti:

- izrada potrebnih studija i arhitektonskih rješenja
- izradu projekata, isklonjenje koridora te uređenje zatečenih i izvedba novih prometnih površina (prometnica i parkirališta) s otvaranjem pristupa do pojedinih dijelova prostora
- projektiranje i izvedba nužne infrastrukturne opreme prostora
- rješavanje vlasničkih odnosa za površine javne namjene prolaza komunalne infrastrukture
- prikupljanje suglasnosti za pojedine prioritetne zahvate u prostoru.

Pravovremena priprema i organizacija ovih radova od strane stručnih službi Županije i Grada ili za to posebno osnovane stručne institucije, omogućit će uspješno provođenje Plana, realizaciju Planom predviđene izgradnje, odnosno osigurati početak uređenja ovog atraktivnog područja, s ciljem postizanja visokog stupnja raznolike turističke ponude.