



**NARUČITELJ:**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**KARLOVAČKA ŽUPANIJA**

**GRAD KARLOVAC**

**GRAD KARLOVAC**

**DETALJNI PLAN UREĐENJA  
LUŠČIĆ 1**

**IZVRŠITELJ:**



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

**KARLOVAC - LISTOPAD 2007.**



**NARUČITELJ:**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**KARLOVAČKA ŽUPANIJA**

**GRAD KARLOVAC**

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:  
dr. ŽELJKO GOJŠIĆ**

**IZVRŠITELJ:**



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

<b>KOORDINATOR PLANA:</b>	<b>BRANKICA PETROVIĆ</b>	<b>DIPL. ING. ARH.</b>
<b>RADNA SKUPINA:</b>	<b>BRANKICA PETROVIĆ VLADIMIR PETROVIĆ VLATKA BOROTA ANAMARIJA RODAK JADRANKO GOJANOVIĆ</b>	<b>DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. GRAĐ.</b>
<b>SURADNICI:</b>	<b>MARIN DEL TOSO TONČI MATOŠEVIĆ, IGNJACIJE JAZVAC BISERKO SPUDIĆ BORIS ČURJAK ELVIRA ROŽIĆ - MARIĆ RAJNA LIBIŠ – NADAREVIĆ HERMINA KOMANAC JOSIP SLADIĆ ŽELJKO SVJETLIČIĆ</b>	<b>DIPL. ING. EL. EL. TEHN. DIPL. ING. EL. DIPL. ING. EL. DIPL. ING. GRAĐ DIPL. ING. GRAĐ. DIPL. ING. GRAĐ. DIPL. ING. GRAĐ DIPL. ING. STROJ. DIPL. ING. STROJ.</b>
<b>DIREKTOR ADF d.o.o.:</b>	<b>VLADIMIR PETROVIĆ</b>	<b>DIPL.ING.ARH.</b>
<b>KONZULTACIJE:</b>	<b>IVAN ŽUVELA BRANKA BILUŠIĆ MLADEN RAKOČEVIĆ MILOŠ ĐANKOVIĆ</b>	<b>DIPL. ING. GRAĐ. DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. ARH. DIPL. ING. PROM.</b>
<b>BROJ EVIDENCIJE PROJEKTA:</b>	<b>ADF d.o.o. 11/04</b>	

**KARLOVAC - LISTOPAD 2007.**

SURADNIČKE  
ORGANIZACIJE:

HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA  
DISTRBUČIJSKO PODRUČJE - ELEKTRA KARLOVAC

T – COM, HRVATSKE TELEKOMUNIKACIJE, TKC KARLOVAC

T - MOBILE HRVATSKA, ZAGREB

MINISTARSTVO OBRANE, UPRAVA ZA MATERIJALNE  
RESURSE, SLUŽBA ZA NEKRETNINE, GRADITELJSTVO I  
ZAŠTITU OKOLIŠA, ZAGREB

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE KARLOVAC

VODOVOD I KANALIZACIJA, RJ VODOVOD, KARLOVAC

VODOVOD I KANALIZACIJA, RJ KANALIZACIJA, TEHNIČKI  
ODJEL ODVODNJE, KARLOVAC

TOPLANA, KARLOVAC

HRVATSKE VODE  
VODNOGOSPODARSKI ODJEL ZA VODNO PODRUČJE SLIVA SAVE  
VODNOGOSPODARSKA ISPOSTAVA ZA SLIVNO PODRUČJE KUPE  
KARLOVAC

HRVATSKE CESTE, SEKTOR ZA UPRAVLJANJE,  
ISPOSTAVA KARLOVAC

MONTCOGIM PLINARA, KARLOVAC

Naziv prostornog plana:

# GRAD KARLOVAC

## DETALJNI PLAN UREĐENJA LUŠČIĆ 1

Broj evidencije plana: <b>11 / 04</b>	Datoteka: <b>Karlovac/DPU Lušćić 1/plan</b>
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru: <b>Glasnik grada Karlovca, broj 05/04</b>	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana: <b>Glasnik grada Karlovca, broj 17/07</b>
Datum objave javne rasprave (glasilo): <b>Karlovački tjednik, 01.06.06.</b>	Javni uvid održan: <b>09.06.2007. – 10.07.2007.</b>
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:  M.P.	Odgovorna osoba:  <b>Branka Bilušić, dipl.ing.arh.</b> vlastoručni potpis
Suglasnost na plan prema članku 24. Zakona o prostornom uređenju:	
Pravna osoba koja je izradila plan:  <b>ADF d.o.o. M. Vrhovca 7 (ured – M. Vrhovca 9) Karlovac</b>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:  M.P.	Odgovorna osoba:  <b>Vladimir Petrović, dipl.ing.arh.</b> vlastoručni potpis
Koordinator plana:  <b>Brankica Petrović, dipl.ing.arh.</b>	
Stručni tim u izradi plana: <b>Brankica Petrović, dipl.ing.arh. Vladimir Petrović, dipl.ing.arh. Vlatka Borota, dipl.ing.arh. Jadranko Gojanović, dipl.ing.građ. Anamarija Rodak, dipl.ing.arh.</b>	
Pečat predstavničkog tijela:  M.P.	Predsjednik Gradskog vijeća:  <b>dr. Željko Gojšić</b> vlastoručni potpis
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:  vlastoručni potpis	Pečat nadležnog tijela:  M.P.

## SADRŽAJ:

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

A/	Obrazloženje .....	1
0.	UVOD .....	1
1.	POLAZIŠTA .....	2
1.1.	Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana .....	2
1.1.1.	Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti .....	3
1.1.1.1.	Prirodna obilježja .....	3
1.1.1.2.	Geotehničke mjere .....	3
1.1.1.3.	Obilježja izgrađene strukture .....	4
1.1.1.4.	Ambijentalne vrijednosti .....	6
1.1.1.5.	Zelene površine .....	6
1.1.2.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost .....	6
1.1.2.1.	Prometna infrastruktura .....	6
1.1.2.2.	Komunalna infrastruktura .....	8
1.1.3.	Obveze iz planova šireg područja .....	10
1.1.4.	Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora .....	14
2.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA .....	15
2.1.	Program gradnje i uređenja površina i zemljišta .....	15
2.2.	Detaljna namjena površina .....	16
2.2.1.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina i planiranih građevina .....	19
2.3.	Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža .....	24
2.3.1.	Prometna infrastruktura .....	24
2.3.2.	Komunalna infrastrukturna mreža .....	27
2.3.2.1.	Vodoopskrba .....	27
2.3.2.2.	Odvodnja otpadnih voda .....	28
2.3.2.3.	Odvodnja oborinskih voda .....	29
2.3.2.4.	Elektroopskrba .....	29
2.3.2.5.	Plin .....	30
2.3.2.6.	Toplovod .....	30
2.3.2.7.	Pošta i telekomunikacije .....	31
2.4.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina .....	31
2.4.1.	Uvjeti i načini gradnje .....	31
2.4.2.	Zaštita prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	32
2.5.	Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš .....	33
B/	Odredbe za provođenje .....	34
1.	Uvjeti određivanja namjene površina .....	35
2.	Detaljni uvjeti korištenja, uređenja i gradnje građevnih čestica i građevina .....	35

2.1. Veličina i oblik građevnih čestica (izgrađenost, iskorištenost i gustoća izgrađenosti) .....	38
2.2. Veličina i površina građevina (ukupna bruto izgrađena površina građevine, visina i broj etaža) .....	38
2.3. Namjena građevina .....	39
2.4. Smještaj građevina na građevnoj čestici .....	43
2.5. Oblikovanje građevina .....	45
2.6. Uređenje građevnih čestica .....	46
3. Način opremanja zemljišta prometnom, uličnom, komunalnom i telekomunikacijskom infrastrukturnom mrežom .....	48
3.1. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanje cestovne i ulične mreže .....	48
3.1.1. Glavne gradske ulice i ceste nadmjesnog značenja .....	48
3.1.2. Gradske i pristupne ulice .....	48
3.1.3. Parkirališne površine i garaže .....	50
3.1.4. Pješačke površine .....	51
3.1.5. Autobusno stajalište .....	51
3.2. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja telekomunikacijske mreže .....	51
3.3. Uvjeti gradnje, rekonstrukcije i opremanja komunalne infrastrukturne mreže i vodova unutar prometnih i drugih javnih površina .....	52
4. Uvjeti uređenja i opremanja zelenih površina .....	56
5. Uvjeti uređenja posebno vrijednih i/ili osjetljivih cjelina i građevina .....	56
6. Uvjeti i način gradnje .....	57
7. Mjere zaštite prirodnih, kulturno-povjesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti .....	57
8. Mjere provedbe plana .....	58
9. Mjere sprječavanja nepovoljna utjecaja na okoliš .....	58
9.1. Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj .....	59

## C/ Prilozi

### Tablica 1

Izvod iz GUP-a Karlovca

Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja "Luščić 1",  
(Glasnik Grada Karlovca, 17/10)

## D/ Grafički dio

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.1. - Promet
  - 2.2. - Pošta i telekomunikacije
  - 2.3. - Energetski sustav
  - 2.4. - Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti gradnje

# ***A/ Obrazloženje***

## 0. UVOD

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru za područje grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca, broj 05/04) utvrđena je potreba izrade Detaljnog plana uređenja "Luščić" u Karlovcu, odnosno dijelom izmjena postojećeg PUP-a u detaljima, a dijelom izrada novog DPU-a u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN br.106/98, 39/04).

Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru, PUP Luščić dijeli se na pet samostalnih cjelina, prikazanih u grafičkom prilogu, od kojih se za tri predviđa izrada novog DPU-a (DPU Luščić1, DPU Luščić2, DPU Luščić3), donošenjem kojeg se stavlja van snage važeći PUP Luščić u istom obuhvatu, a dva dijela plana mijenjaju se i dopunjuju samo u detaljima (DPU Luščić4, DPU Luščić5).

Na temelju provedenog javnog nadmetanja za odabir najpovoljnijeg izrađivača, izabrana je tvrtka ADF d.o.o. iz Karlovca, s kojom je 29.07.2004. potpisan ugovor o izradi navedenog plana.

Plan je izrađen u skladu s važećim Generalnim urbanističkim planom i Prostornim planom uređenja grada Karlovca.

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

Prostor Detaljnog plana uređenja Luščić 1 obuhvaća sjeverni dio PUP-a Luščić. Omeđen je na zapadu planiranom zapadnom gradskom obilaznicom, na istoku ulicom Luščić, planiranom ulicom užeg gradskog prstena, sjeveru ulicom M.Krleže, te vojarnom na južnoj strani. Ova je granica ucrtana u svim grafičkim prikazima Plana.

Površina obuhvata Plana je 5,36 ha.

Na području obuhvata Plana važio je PUP "Luščić" ("Službene novine Općine Karlovac" br. 4/89) i Izmjene i dopune PUP-a u detalju ("Službene novine Općine Karlovac" br. 1/91 i "Glasnik Grada Karlovca" br. 7/96).

Na potezu ulice Luščić od vojarnje prema Krležinoj ulici planom je predviđeno rušenje svih postojećih zgrada radi planirane izgradnje tri stambene zgrade kolektivnog stanovanja, što se ocjenjuje nerealnim u provedbi.

Novi DPU treba obuhvatiti sve promjene u odnosu na novi GUP Karlovca usvojen 2007. (GGK 14/07) godine.



## 1. POLAZIŠTA

### 1.1. Značaj, osjetljivost i posebnosti područja u obuhvatu plana

Uz dvije višestambene građevine na južnom i zapadnom dijelu Plana, preostalu izgradnju čini grupirana obiteljska izgradnja na sjevernom dijelu Plana i rahlija izgradnja organizirana linearno duž postojeće ulice Luščić. Ukupno je na području obuhvata plana zatečeno 15-tak objekata stambene namjene - obiteljske kuće. Ostali neizgrađeni prostor (osobito u centralnom i jugozapadnom dijelu Plana) trenutno se koristi u obliku poljoprivrednih i zelenih površina.

GUP-om je na prostoru obuhvata Plana predviđena zona za stanovanje: S3 – visoke zgrade; D4 – dječji vrtić; mješovite namjene M1<sub>1</sub> (pretežito stambena sa S1) i mješovite namjene (pretežito poslovna sa S2).

Izgrađenost prostora je oko 30%. Sadržaji stambene namjene – obiteljske kuće (S1<sub>a</sub>) zauzimaju oko 16% površine, dok na visoke zgrade (S3) otpada oko 13% površine obuhvata Plana.

Postojeće čestice stambene namjene za - obiteljske kuće u ulici Luščić uske su i dugačke, dok su četiri, međusobno povezane čestice u sjevernom dijelu plana gotovo iste širine i dubine. Čestice su položene u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Veliki broj građevina, osim građevina na četiri čestice u sjevernom dijelu plana, bio je PUP-om Luščić predviđen za rušenje.

Kod većine čestica stambene namjene za - obiteljske kuće zatečene su pomoćne ili gospodarske građevine, smještene u dubini čestice ili vezane na stambenu građevinu.

U južnom i zapadnom dijelu Plana, nalaze se dvije građevine S3 – visoke zgrade. Položene su okomito jedna na drugu, ona u zapadnom dijelu plana (Luščić 41), proteže se u smjeru sjever – jug, dok se ona u južnom dijelu plana (Luščić 43), uz ogradu vojarnje, proteže u smjeru istok – zapad. Istih su visina, s time da građevina uz ogradu vojarnje ima pet izgrađenih dilatacija katnosti P+5, P+7, P+9, P+8, P+7, dok druga ima četiri dilatacije katnosti P+5, P+9, P+8, P+7.

U potpunosti je iskorištena gradiva površina definirana PUP-om.

U prizemlju visoke zgrade Luščić 43 na zapadnom kraju smješten je kafić, a u istočnom dijelu nalazi se mala trgovina. U drugoj zgradi Luščić 41, također su projektirani lokali, na isti način, izvedeni grubi građevinski radovi, ali nikad nisu stavljeni u funkciju.

Ulica Luščić predstavlja glavnu prometnicu u prostoru obuhvata Plana. Proteže se od jugoistoka do sjeverozapada, odnosno do križanja sa ulicama M. Krleže i ulicom Jamadol (dio koridora planirane zapadne obilaznice). Ulica M. Krleže prolazi sjevernom granicom obuhvata Plana, a Jamodolska ulica prolazi zapadnom granicom obuhvata. Iz ulice Jamadol postoji odvojak u funkciji jedinog pristupa postojećim visokih zgrada (S3). Ovim Planom zadržat će se postojeća prometna mreža koliko je to moguće uz nužnu rekonstrukciju.

Izgradnju u neizgrađenom prostoru, trebali bi činiti prvenstveno sadržaji koji bi doprinjeli kvaliteti življenja i boravka u stambenoj zoni grada.

Prostor je infrastrukturno relativno dobro opremljen. Sve postojeće građevine spojene su na kanalizacijsku, vodovodnu i TK mrežu.

Iz trafostanice koja se nalazi u zoni obuhvata Plana, južno od visoke zgrade (S3) Luščić 41 napajaju se sadašnji potrošači.

Na postojeći sustav vrelovoda priključene su visoke zgrade (S3).

### **1.1.1. Obilježja izgrađene strukture i ambijentalnih vrijednosti**

#### **1.1.1.1. Prirodna obilježja**

U topografskom smislu prostor obuhvata Plana je ravničarski teren apsolutne visine 110,0 – 112,00 mn.m.

Sistem zaštita od brdskih voda Kozjače sastoji se od retencije na području Jamadola i odvodnog kanala u Koranu.

Za područje grada, a tako i za ovo područje, ne postoje zabilježeni podaci o orkanskim vjetrovima rušilačke snage. To ne znači, da ne postoji opasnost od razorne snage vjetrova, pogotovo ako isti mogu djelovati na udare s učestalošću udara. Ako se uzme vjerodostojnim podatak da je na karlovačkom području zabilježen vjetar max snage 7 bofora, tj. 13,9-17,1 m/s, tada nisu potrebne posebne mjere zaštite za objekte koji su dimenzionirani na horizontalnu silu potresa od 7° MCS.

U ovom području vladaju obilježja umjerene kontinentalne klime s prevladavajućim svježim perialpskim i kontinentalnim panonskim klimatskim utjecajima, vruća ljeta i hladne zime, dovoljno humidno područje s južnim i zapadnim vlažnim i hladnim sjevernim zimskim vjetrovima.

#### **1.1.1.2. Geotehničke mjere**

Za nizinsku zonu apsolutnih visinskih kota od 110,00 – 112,00 mn.m. postoji sljedeći geološki profil:

- glina prašinasta, srednjeplastična, tamnosmeđa 1,10 m
- glina niskoplastična s nešto šljunka, sivosmeđe boje 1,4 m
- šljunak srednji i sitnozrnati s prašinastom ispunom 3,3 m
- pijesak, srednji sitnozrat, prašinast, žute boje 1,2 m.

Nivo podzemne vode javlja se na dubini od prosječno 1 m od terena.

Ovi pokazatelji mogu se koristiti samo kao aproksimacija, te prije gradnje svake pojedine građevine treba izvršiti potrebna istraživanja nosivosti terena i odrediti točan nivo podzemne vode.

Prema službenoj seizmološkoj karti područje grada Karlovca spada u VII potresnu zonu.

### 1.1.1.3. Obilježja izgrađene strukture

Unutar obuhvata Plana ukupna izgrađena površina je 4.847 m<sup>2</sup>. Stambenog prostora u obiteljskim kućama je 2.517 m<sup>2</sup>, prostora u visokim zgradama (S3) je 2.308 m<sup>2</sup>, dok na površinu infrastrukturne namjene – TS otpada 20 m<sup>2</sup>.

### POSTOJEĆA IZGRAĐENOST PROSTORA

ZONA	POVRŠINE POD GRAĐEVINAMA /m <sup>2</sup> /	POVRŠINA ZONE /ha/	GUSTOĆA IZGRAĐENOSTI (G <sub>ig</sub> )
STAMBENA - OBITELJSKE KUĆE (S1 <sub>a</sub> )	2.517	0,8859	0,28
STAMBENA - VISOKE ZGRADE (S3)	2.308	0,7301	0,32
INFRASTRUKTURNA NAMJENA (IS1)	20	0,0020	1
UKUPNO	4.847	1,6180	0,30
<b>OBUHVAT DPU-a</b>		<b>5,3652</b>	<b>0,09</b>

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

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

- stambena – obiteljske kuće (S1<sub>a</sub>),
- stambena – visoke zgrade (S3) i
- infrastrukturna namjena – trafostanica (IS1).

### **STAMBENA NAMJENA – OBITELJSKE KUĆE (S1<sub>a</sub>)**

Unutar obuhvata Plana oko 16% prostora (0,8859 ha) zauzima zona stambene namjene – obiteljske kuće. To je 55% površine svih zona, izgrađenih građevinama.

Obiteljske kuće različitog su volumena. Manje se nalaze uglavnom uz ulicu Luščić, dok su najveće građevine smještene na četiri čestice na sjevernom dijelu obuhvata Plana. Upravo te građevine su novijeg datuma izgradnje i u dobrom su stanju, dok su ostale građevine duž ulice Luščić starijeg datuma i u dosta lošem ili srednje dobrom stanju. Posljedica je to nemogućnosti intervencije u bilo kakve zahvate jer su prema PUP-u ti objekti bili predviđeni za rušenje.

Tipologija izgradnje građevina je različita – manje građevine uz ulicu Luščić su okružene zelenilom i uvučene u dubinu čestice, dok su građevine na četiri čestice u sjevernom dijelu plana puno većih gabarita, veće izgrađenosti čestica i organizirane oko vlastitog dvorišta.

Veličina katastarske čestice je različita, najmanja je oko 602 m<sup>2</sup>, a najveća oko 1159 m<sup>2</sup>. Oblik čestica je pravilan na potezu uz ulicu Luščić, do nepravilnog oblika četiri čestica na sjeveru Plana. Pravilne čestice su uske i dugačke s užom stranom prema ulici Luščić, dok su nepravilne čestice podjednake širine i dubine i s dvije strane međusobno povezane.

Unutar Plana nalazi se pet samostojećih građevina i osam dvojnih građevina s pomoćnim građevinama razmještenim u dubinu čestice.

Visina građevina je pretežito prizemna (P ili P+Pk), tri građevine su katnosti P+1 ili P+1+Pk, dok su dvije građevine na sjeveru obuhvata Plana maksimalno 2 etaže (P+2).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) najmanji je 0,21 a najveći 0,43. Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,28.

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

Pomoćne građevine (garaže, spremišta, radionice i sl.) smještene su u dubini čestice, prislonjene ili neposredno do glavne građevine. Pomoćne građevine su u lošijem stanju od glavnih uličnih građevina.

### **STAMBENA – VISOKA ZGRADA (S3)**

Unutar obuhvata Plana oko 13% prostora (0,7301ha) zauzima zona stambene namjene – visoke zgrade (S3). To je 45% površine svih zona izgrađenih građevinama.

Unutar obuhvata Plana nalaze se dvije građevine stambene namjene- visoke zgrade (S3), koje su oblikom i visinom identične, samo je građevina u ulici Luščić 43 za jednu dilataciju veća. Smještene su u južnom i zapadnom dijelu plana. Okomite su jedna na drugu. Ona smještena na jugu uz ogradu vojarnje (Luščić 43) položena je u smjeru istok – zapad, dok se ona u zapadnom dijelu plana (Luščić 41) proteže u smjeru sjever-jug. Kod obje građevine u potpunosti je iskorištena građiva površina definirana PUP-om.

Zgrada u ulici Luščić 41 sastoji se od četiri dilatacije. Svaka dilatacija ima zaseban ulaz i različitu katnost (P+5, P+7, P+9, P+8, P+7). Ukupno se u tom objektu nalazi 92 stana.

Zgrada u ulici Luščić 43 sastoji se od pet dilatacija. Svaka dilatacija ima zaseban ulaz i različitu katnost (P+5, P+9, P+8, P+7). Ukupno se u tom objektu nalazi 113 stana. U prizemlju na zapadnom kraju smješten je kafić, a u istočnom dijelu nalazi se mala trgovina.

Krovište obje građevine je ravno.

Okoliš obje građevine je u fazi izgradnje, tako da bi osim pristupne ceste trebalo urediti parkirališta, kolne, pješačke i zelene površine.

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) za objekt u ulici Luščić 41 je 0,31, a za objekt u ulici Luščić 43 je 0,32. Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,32 .

Koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) najmanji je 2,64, a najveći 2,70;  $K_{is} = 2,67$ .

### **INFRASTRUKTURNE GRAĐEVINE (IS1)**

Južno od višestambene građevine u ulici Luščić 41 smještena je TS (trafostanica) 10/0,4kV u samostojećoj građevini. To je prizemnica površine 21 m<sup>2</sup>, smještena na zasebnoj građevinskoj čestici. Krovnište je ravno.

#### **1.1.1.4. Ambijentalne vrijednosti**

Područje Detaljnog plana uređenja "Luščić 1" ne nalazi se u zoni zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti.

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

Prostor obuhvata Plana ispunjen je linearnom izgradnjom duž postojeće prometnice i dvije višestambene zgrade na južnom i zapadnom dijelu plana. Veliki dio prostora na jugozapadnom i u centralnom dijelu plana je neizgrađen i zapušten.

PUP Luščić koji je negirao postojeću izgradnju, uvjetovao je da su postojeći objekti zbog nemogućnosti rekonstrukcije zapušteni.

Neizgrađeni dio Plana pruža potpuno nove mogućnosti urbanog oblikovanja i izgradnje.

#### **1.1.1.5. Zelene površine**

Unutar obuhvata Plana nema kvalitetno uređenih zelenih površina. Neizgrađeni dio čestica su dvorišni prostori građevina koji služe kao dvorišta, parkirališta ili se koriste kao manji vrtovi i voćnjaci.

### **1.1.2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna opremljenost**

#### **1.1.2.1. Prometna infrastruktura**

##### **CESTOVNI PROMET**

Unutar obuhvata Plana ne postoji niti jedna uređena prometnica.

Ulica M.Krleže i Jamadolska ulica tangiraju prostor, odnosno predstavljaju sjevernu i zapadnu granicu obuhvata Plana. Jamadolska ulica kao takva ne ostaje već je GUP-om definiran koridor zapadne obilaznice položen trasom Jamadolske ulice - pojas širine 23 m (presjek D-D) oznake 38-2. Ulica M. Krleže je sjeverna granica i ona ostaje takva kakva jest - pojas širine 30 m (presjek C-C) oznake 38-1. Raskrižje ulice M. Krleže i Jamadolske GUP-om je označeno kao "zahtjevno" i projektirano je kao "kružni tok".

Duž istočne granice obuhvata Plana projektirana je nova ulica Luščić, kao dio užeg gradskog prstena, translaticirana istočno od postojeće- pojas širine 30 m (presjek C-C) oznake 2-9.

GUP-om je utvrđeno (Čl. 66, stav 10 da "*u izgrađenom i pretežito izgrađenom građevnom području širina pojasa prometnica i ulica podudara se s postojećom regulacijskom crtom. To podrazumijeva odstupanje od izvedbe cjelokupnog planiranog uličnog pojasa zbog prilagodbe postojećoj izgradnji duž ulice odnosno zbog poštivanja povijesnog karaktera ulice*". Na taj način je utvrđen pojas za Jamadolsku ulicu, na dijelu koji čini obuhvat ovog plana, širine 17 m.

Unutar samog Plana postoje dvije prometnice, sadašnja ulica Luščić koja se od jugoistočnog kraja plana proteže na sjeverozapad do križanja sa Krležinom i Jamadolskom ulicom. Ulica Luščić je ujedno i glavna pristupna prometnica unutrašnjem prostoru obuhvata Plana. Druga prometnica unutar obuhvata Plana je pristupni put visokim zgrada – male širine i loših tehničkih karakteristika. Proteže se od ulice Jamadol do objekata Luščić 41 i 43.

Većina građevina iz obuhvata Plana direktno je priključena (kolno i pješački) na navedene prometnice.

Kolnici su asfaltirani, a pristupne kolno pješačke površine neuređene.

### **OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET**

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

Opskrba i odvoz smeća, posebnom su gradskom odlukom određeni u vremenu od 7-10 sati.

Urgentni promet van je svih ograničenja. On je u usporedbi neznatnog intenziteta, da je zanemariv.

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

### **JAVNI GRADSKI PROMET**

Unutar obuhvata Plana ne postoji organizirani javni prijevoz.

### **PROMET U MIROVANJU**

Područje obuhvata Plana je područje stambene namjene –obiteljske kuće i visoke zgrade. Za potrebe dviju visokih zgrada građevina u tijeku je prva faza izgradnje i uređenja okoliša, što obuhvaća cca 110 parkirališnih mjesta. Projektom je predviđena izgradnja ukupno 152 parkirališnih mjesta, što ne zadovoljava sadašnje potrebe. Nedostaje 97 parkirnih mjesta (definirano prema normativu GUP-a, 1,2 auto/1stan).

Objekti obiteljske stambene izgradnje parkiranje rješavaju na svojim građevnim česticama.

Prvenstveno treba razriješiti problem nedostatnosti parkirališta za visoke zgrade u ulici Luščić 41 i 43 u okviru građevne čestice pojedine građevine.

### **PJEŠAČKI PROMET**

Unutar obuhvata Plana ne postoje uređene pješačke staze.

Jedan od zadataka ovog Plana je kvalitetnije rješenje pješačkih tokova u unutarnjem prostoru Plana.

### **BICIKLISTIČKI PROMET**

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

#### **1.1.2.2. Komunalna infrastruktura**

### **OPREMLJENOST MREŽOM VODOOPSKRBE I ODVODNJE**

Grad Karlovac ima izvedenu mrežu vodoopskrbe i odvodnje.

Magistralni vodoopskrbni cjevovodi ili prolaze direktno preko Luščića ili njegovim rubnim dijelom, te je njihova blizina omogućila izgradnju guste vodoopskrbne mreže unutar naselja.

Glavni magistralni pravci vodovodne mreže koji prolaze Luščićem su:

- vodoopskrbni cjevovod Ø500mm, koji spaja vodocrpilišta uz rijeku Koranu (Gaza, Mekušje, Švarča) sa vodospremom Strmac,
- vodoopskrbni cjevovodi Ø250mm, Ø300mm i Ø350mm koji spajaju vodocrpilište uz rijeku Koranu sa vodospremom Švarča.

Odvodnja dijela grada Luščić sastavni je dio sistema odvodnje grada Karlovca, odnosno odvodnog sistema desne obale rijeke Kupe. Sva otpadna voda Luščića završava u kolektoru Grad koji trenutno završava na precrpnoj stanici u Draškovićevoj, a u budućnosti će biti usmjeren na budući uređaj za pročišćavanje otpadnih voda u Gornjem Mekušju.

### **VODOOPSKRBA**

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

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 povezan cjevovodom od salonita Ø80mm.

### **ODVODNJA OTPADNIH VODA**

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

U južnom dijelu obuhvata, odvodnja postojećih visokih zgrada, spojena je na kolektor Šestićeva, pa dalje na kolektor "Grad", a prolazi južnom granicom obuhvata, odnosno uz ogradu vojarnje. 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. Uz ogradu vojarnje je profila Ø700, a prema Šestićevoj ulici prelazi u profil Ø800. Na njega je spojena kanalizacija dviju visokih zgrada profila Ø400, odnosno kod spoja profil iznosi Ø500. Trasa položena uz zapadnu obilaznicu profila je Ø500 i Ø400, odnosno na sjevernom dijelu prema križanju sa kolektorom u Krležinoj ulici iznosi Ø300. Trasa položena ulicom Luščić profila je Ø315, zatim prema spoju sa kolektorom u novoj prometnici gradskog prstena je Ø400, odnosno Ø500.

### **ELEKTROOPSKRBA**

Konzum Grada Karlovca napaja se električnom energijom iz dvije 110kV transformatorske stanice, TS 110/35 kV Pokuplje i TS 110/35/10 kV Švarča, te pet 35 kV transformatorskih stanica: TS 35/10 kV Ilovac, TS 35/10 kV Dubovac, TS 35/10 kV Novi centar, TS 35/10 kV Mekušje i TS 35/10 kV Jugoturbina.

Distibucija električne energije se obavlja na tri naponska nivoa: 35, 10 i 0,4 kV.

U južnom dijelu obuhvata Plana nalazi se 20kV trafostanica iz koje se napajaju sadašnji potrošači. Priključena je na elektroenergetsku mrežu Hrvatske elektroprivrede. Iz nje jedan 20kV kabel ide zapadno prema Jamadolu, dok drugi 20kV kabel ide prema vojnom kompleksu.

Niskonaponska mreža za opskrbu dvije visoke zgrade u ulici Luščić 41 i 43 (južni dio obuhvata) izvedena je kao kabela, a ostalo je zračna. Postojeća zračna mreža planira se izvesti također kao kabela.

### **PLINOVOD**

Trasa srednjetačnog plinovoda PUP-om je planirana od juga zapadnom granicom obuhvata Plana, odnosno uz koridor zapadne obilaznice, te novoplaniranom prometnicom u južnom dijelu plana u smjeru istok - zapad do spoja sa ulicom Luščić i dalje njom prema sjeveru.



## **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 građevina su podzemni, a do manjih uglavnom zračni. Kompletna podzemna mreža, DTK i podzemni kabeli, direktno su položeni u zemlju.

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

## **TOPLOVOD**

Unutar obuhvata plana na toplovodnu mrežu su spojene visoke zgrade u ulici Luščić 41 i 43. U prizemlju građevina smještene su podstanice, u svakoj po jedna.

### **1.1.3. Obveze iz planova šireg područja**

Prostornim planom uređenja Grada Karlovca ("Glasnik Grada Karlovca" br. 01/02) i Generalnim urbanističkim planom uređenja ("Službene novine općine Karlovac" br. 14/07) zadani su osnovni elementi namjene prostora, prometne mreže kao i ostale infrastrukture koji su ovim Detaljnim planom uređenja detaljno razrađeni. Provedbene odredbe su ovim planom još dopunjene i razrađene u odnosu na preuzete iz planova višeg reda i primijenjene na predloženo detaljno rješenje.

## **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN - KARLOVAC**

Na području obuhvata GUP-a osam je važećih detaljnijih (detaljnijih) urbanističkih planova: pet provedbenih urbanističkih planova (PUP) i tri detaljna plana uređenja (DPU): ..... 7. DPU «Luščić» (SNOK br. 4/89, 1/91 i 7/96, te GGK br. 7/96 koji je u izmjeni temeljem članka 29. točke 3.2.2. Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru 2004.-2005., GGK br. 5/04), 8. DPU «Novi centar» (2006.).

Granice obuhvata detaljnijih planova idu do regulacijskih crta ulica, ali je potrebno urbanistički i prometno riješiti cijeli pojas ulica koje uokviruju plan.

GUP-om su definirane obaveze i smjernice za planiranje izgradnje u zoni obuhvata ovog plana. Ovo područje je definirano kao zone: stambene namjene – visoke zgrade (S3), javne namjene – predškolska (D4), mješovite namjene – pretežito stambena (M1<sub>1</sub>) i mješovite namjene – pretežito poslovna (M2<sub>2</sub>).

GUP-om određen razmještaj pojedinih namjena i sadržaja može se mijenjati unutar obuhvata detaljnijih urbanističkih planova (UPU, DPU) uz obvezu zadržavanja 80% planirane namjene površina, zadržavanje gradske prometne i infrastrukturne mreže i u svemu prema Odredbama za provođenje ovoga GUP-a.

Osnovna načela od kojih planovi višeg reda polaze u programu gradnje i uređenja prostora su: predviđeni optimalni urbanistički razvitak, društveno pravedno korištenje tla, te harmonizacija privatnog i javnog interesa, osiguran okoliš dostojan čovjeka i razvoj prirodne životne osnove.

Čitav prostor unutar obuhvata GUP-a namijenjen je ostvarivanju zadovoljenja osnovnih potreba naselja čija osnovna funkcija je da pored stanovanja zadovolji i centralne funkcije naselja. U tom smislu došlo je do podjele na osnovne namjene prostora koje su prisutne u području obuhvata ovog Detaljnog plana uređenja.

Prema obilježjima izgradnje stambeni predjeli dijele se na: predjele za obiteljske kuće (S1-a), predjele za individualne stambene zgrade - urbane vile (S1-b), predjele za izgradnju viših stambenih zgrada (S2) i predjele za izgradnju visokih stambenih zgrada (S3).

Zone stanovanja imaju mogućnost izgradnje svih stanovanju pratećih sadržaja za:

- zdravstvenu zaštitu i socijalnu skrb,
- ostale namjene sukladne stanovanju (obrazovanje, zgrade i prostori za vjerske zajednice, osobne usluge, športsko-rekreacijski sadržaji i sl.),
- perivoje, šetališta i dječja igrališta,
- reciklažna dvorišta uređena kao privremena skupljališta reciklažnog otpada za naselje.

Na površinama namijenjenim za stambenu izgradnju (S1-a, S1-b, S2, S3, M1, M2) mora se osigurati prostor za uređenje perivoja, šetališta i dječjih igrališta. Površina za perivoj treba iznositi najmanje 5,0 m<sup>2</sup>/stanovniku, a za dječja igrališta najmanje 5,0 m<sup>2</sup>/djetetu pri čemu se broj djece obračunava s 10% stanovnika predjela za kojega se radi plan. Na svakoj čestici na kojoj se planira stambena ili stambeno-poslovna zgrada mora se urediti perivojno oblikovana površina najmanje 20% površine čestice. Preporuča se osigurati najmanje 30% prirodnog terena na kojemu se sadi drveće te uređuje dječje igralište, šetnice i perivojni trgovi za boravak djece i odraslih, ali i iz ekoloških i urbanističko-estetskih razloga.

Na građevnim česticama namijenjenim stambenoj izgradnji (u predjelima S1-a, S1-b), a uz zadovoljavanje općih uvjeta o najvećoj dozvoljenoj izgrađenosti čestice, mogu se samo uz obiteljske kuće graditi pomoćne građevine u domaćinstvu.

Pomoćnim građevinama u domaćinstvu smatraju se: garaže za osobne automobile, spremišta ogrjeva, kotlovnice i druge pomoćne prostorije u funkciji stanovanja.

Poslovni prostori, trgovina i usluge mogu biti u stambenoj zgradi uz uvjet da zauzimaju najviše do 20% bruto (razvijene) površine zgrade (BRP).

Na česticama stambene namjene mogu se u pomoćnim zgradama graditi prostori za usluge i servise (liječničke ordinacije, odvjetnički uredi, poduka, krojač, postolar, fotograf, fotokopiraona, cvjećarna, trgovina dnevne opskrbe i sl. (površine do 100 m<sup>2</sup>, ako ovim odredbama nije drukčije određeno) kao i ostale tihe djelatnosti koje ne narušavaju kakvoću stanovanja. U predjelima stanovanja S2 i S3 dozvoljava se i

ugostiteljska djelatnost kao i drugi sadržaji koji uvjetima korištenja prostora, bukom ili nepovoljnim utjecajima na okoliš ne narušavaju kakvoću stanovanja.

Bruto površina pomoćnih i poslovnih građevina uračunava se u bruto površinu stambene zgrade na čestici. Udio površine pomoćnih i poslovnih građevina u domaćinstvu ne može biti veći od 20% bruto površine stambene zgrade na toj čestici.

U stambenim predjelima isključuju se djelatnosti koje svojim načinom rada, bukom, prometom i zagađenjem okoliša narušavaju kakvoću korištenja prostora (veći ugostiteljski sadržaji s glazbom, proizvodno zanatstvo - bravarije, stolarije, limarije, automehaničarske radione, auto-lakirnice i druge proizvodne djelatnosti). Postojeći sadržaji koji ne odgovaraju takvim obilježjima mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja (dogradnji, prigradnji i sl.) s preporukom njihove prenamjene u namjenu sukladnu stanovanju.

Stambena namjena je planirana u obuhvatu ovog plana u tri oblika (obiteljska kuća, viša zgrada i visoka zgrada). Radi se djelomično o zonama s postojećim građevinama koje zadržavaju istu namjenu, a djelomično o novoj izgradnji.

Individualne, više i visoke zgrade mogu se graditi na prostorima grada koji su potpuno komunalno opremljeni što podrazumijeva izgrađenu i uređenu prilaznu ulicu ili put i priključke na: elektroopskrbu, toplovod ili plinoopskrbu, vodoopskrbu i gradsku odvodnju. Širina ulica za obiteljske i individualne zgrade mora biti najmanje širine 5,50 m, a za višestambene zgrade 8,70 m.

OBITELJSKA ZGRADA/KUĆA (u predjelima S1-a i M1) niska je građevina jednokatne ili dvokatne visine s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja: Po+P+1+Pk (visina najviše 8,60 m do vijenca) ili Po+P+2 (visina najviše do 10,5 m).

Minimalne veličine građevinskih čestica obiteljskih stambenih zgrada određuju se:

- za izgradnju građevine na poluugrađeni način:
  - o prizemne 300 m<sup>2</sup>;
  - o katne 420 m<sup>2</sup>;
- za izgradnju samostojeće građevine:
  - o prizemne 400 m<sup>2</sup> (poželjno 540 m<sup>2</sup> i više);
  - o katne/dvokatne 540 m<sup>2</sup> (poželjno 800 m<sup>2</sup>).

Maksimalna preporučena površina građevne čestice iznosi:

- za gradnju na poluugrađeni način 1000 m<sup>2</sup>;
- za izgradnju samostojeće građevine 1.350 m<sup>2</sup>.

Izgrađenost građevne čestice može biti maksimalno 40 % za izgradnju na poluugrađeni način.

Parkirališni prostor se mora osigurati na građevnoj čestici.

Više zgrade grade se u predjelima S2 i M2, a moguće ih je, ukoliko se to utvrdi detaljnijim planom, graditi i u predjelima S3 i M3, iznimno u S1 i M1, pri čemu je potrebno predvidjeti i veće građevne čestice.

VIŠA ZGRADA (pretežito u predjelima S2 i M2, s mogućnošću izgradnje u predjelima S3, M1, M3) zgrada je visine do četiri nadzemne etaže s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+3+Pk) što odgovara visina od najviše 15,60 m do vijenca.

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE za više zgrade treba bi biti najmanje 1350 m<sup>2</sup>.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE za više zgrade u novo planiranim dijelovima grada određuje se sa 40%.

VISOKA ZGRADA (u predjelima S3 i M3) zgrada je visine P+4 (visina do 17,60 m) do P+8 s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+8+Pk) što odgovara visini od najviše 30,60 m do vijenca.

VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE za visoke zgrade trebala bi biti najmanje 2000 m<sup>2</sup>.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE za visoke zgrade u novoplaniranim dijelovima grada određuje se sa 40% za gradivi dio čestice.

Udio poslovnih prostora je do 10 % bruto površine zgrade

Mješovita pretežito stambena namjena (M1) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi zgrade pretežito stambene namjene, a po potrebi i zgrade poslovne te javne i društvene namjene.

U predjelima pretežito stambene namjene (M1) primjenjuju se odredbe o uvjetima i načinu gradnje obiteljskih kuća i individualnih stambenih zgrada (S1-a, S1-b), viših zgrada (S2) i zgrada gospodarske poslovne pretežito uslužne namjene (K1) uz uvjet da katnost ne može biti veća od Po+P+3+Pk. Za predjele za koje se izrađuje detaljniji urbanistički plan (UPU, DPU) mora se predvidjeti unutar obuhvata plana najviše 40% površina gradivog područja namijenjeno nestambenim namjenama. U stambeno-poslovnoj zgradi (ako se izvodi jedna zgrada na građevnoj čestici) stambena namjena mora biti u najmanje 60% bruto (razvijene) površine zgrade.

Mješovita pretežito poslovna namjena (M2) obuhvaća postojeće i planirane površine na kojima se mogu graditi zgrade pretežito poslovne namjene, a po potrebi i zgrade javno-društvene te stambene namjene. Za predjele za koje se izrađuje detaljniji urbanistički plan (UPU, DPU) mora se predvidjeti unutar obuhvata plana najmanje 40% površina obuhvata mora biti namijenjeno za izgradnju stambenih zgrada s nužnim pratećim sadržajima.

Na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana predviđena je izgradnja novih dječjih ustanova (D4). Građevnu česticu treba dimenzionirati prema normativu: 20-40 m<sup>2</sup>/djetetu (a najmanje ukupne površine 0,4 ha).

Ako se grade dječja ustanova (vrtić i jaslice), osnovna ili srednja škola sjeverno od postojeće zgrade, njihova udaljenost od postojeće zgrade mora iznositi najmanje tri visine te postojeće zgrade. Ako se južno od navedenih zgrada društvenih djelatnosti gradi nova zgrada, ona mora biti odmaknuta od zgrade društvene djelatnosti najmanje tri svoje visine.

Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine.

Najveća izgrađenost građevne čestice za zgrade društvenih djelatnosti može biti 40%.

Predviđenim urbanističkim planovima (UPU, DPU) potrebno je predvidjeti dovoljno velike i gradotvorne javne perivoje, perivojne trgove i šetališta – osobito u gradskim predjelima Gaza, Novi centar, Luščić, Drežnik, Hrnetić

Na prostoru obuhvata GUP-a potrebno je podizati i održavati dovoljan broj DJEČJIH IGRALIŠTA (Z2) za manju djecu (do 7 godina) i za veću djecu (7-14 godina). Igrališta treba smještavati unutar predjela stanovanja i mješovite namjene. Urbanističkim planovima (UPU, DPU) potrebno je predvidjeti dovoljan broj dječjih igrališta koja u pravilu trebaju biti površinom dovoljno veliki da zadovolje i potrebe odmora i zadržavanja odraslih u stambenim naseljima.

Zaštitne pejzažne površine treba planski predvidjeti i izvesti na rubnim dijelovima gospodarskih namjena (oznake I i K) te na većim infrastrukturnim površinama (oznaka Is). Zaštitne pejzažne površine (Z) treba gusto zasaditi drvećem i po potrebi visokim grmljem kako bi se osigurao ekološki i vizualni pojas visokih nasada.

Slijepa ulica može biti najveće dužine 180 m uz obvezu gradnje okretišta za vozila na kraju ulice. Iznimno se kod postojećih ulica može zadržati postojeća dužina i postojeća širina ako nije manja od 8,70 m (kolnik širine 5,50 m i dva nogostupa svaki po 1,60 m).

Za postojeće stambene zgrade S3 moguća je primjena normativa od 1,2 PGM po stambenoj jedinici ako prostorna ograničenja ne omogućavaju primjenu normativa od 1,5 PGM.

#### **1.1.4. Ocjena mogućnosti i ograničenja uređenja prostora**

Područje Luščića jedno je od gradskih područja koje je danas potencijalno podložno ubrzanoj urbanoj transformaciji. Najznačajniji problem ovog područja je njegova prostorno urbanistička nedovršenost. Blizina centra grada čini ovu sredinu privlačnom za stanovanje.

Slobodno, neizgrađeno zemljište koje se obrađuje kao poljoprivredno, površine je oko 3,84 ha. Zemljište je u privatnom vlasništvu većeg broja pojedinaca. Poljoprivredne čestice su nepravilnog oblika. Takav oblik nije pogodan za izgradnju pa je nužna preparcelacija. Da bi se osigurao pristup sa svake građevne čestice na javnu prometnu površinu moraju se formirati novi prometni koridori. Postojeće prometnice sada završavaju na rubovima postojeće izgradnje.

Promjena društvenog i ekonomskog sustava stvorila je kod vlasnika predodžbu o potpunoj slobodi i pravu raspolaganja građevinskim zemljištem. Parcijalni interesi pojedinih vlasnika zemljišta postaju primaran faktor utjecaja i dominiraju nad javnim interesima.

Kako je PUP-om veliki broj građevina unutar obuhvata Plana bio predviđen za rušenje i nije se uklapao u koncepciju rješenja, cijeli taj prostor ostao je nedovršen i zapušten.

Usvajanje Detaljnog plana uređenja omogućiti će da se otvori mogućnost nove gradnje i na do sada neiskorištenim površinama.

## 2. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

### 2.1. Program gradnje i uređenja površina i zemljišta

Detaljnim planom uređenja Luščić 1 predviđa se, pored uvažavanja postojeće izgradnje koliko je to najviše moguće, izgradnja građevina stambene namjene - obiteljske kuće i visoke zgrade, mješovite namjene - pretežito stambene - obiteljske kuće i više zgrade, poslovne namjene, javne i društvene namjene - vrtića, te javne garaže i parkirališta.

Plan predviđa formiranje novih građevnih čestica, površina za pristupne prometnice i zelene površine te uređaje infrastrukture.

Nova izgradnja se može realizirati uz pretpostavku da se zemljište uredi, tj. da se formiraju prometni koridori, izvedu uređaji i građevine prometne, komunalne i telekomunikacijske infrastrukture i formiraju građevne čestice. Formiranje građevnih čestica treba izvesti u skladu s Planom.

Zelenilo oko građevina treba uređivati u funkciji istih. Građevine javne namjene imati će i zelene površine javne namjene. Posebno će biti naglašeno uređenje okoliša građevina u privatnom vlasništvu namijenjenih stanovanju.

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

- postojeća kvalitetna izgradnja u cijelosti se zadržava, osim znatno oštećenih i devastiranih građevina te pomoćnih građevina;
- postojeće dotrajale građevine mogu se zamijeniti novim, u Planom predviđenim gabaritima;
- u postojećim građevinama prostori krovništa mogu se urediti za korištenje;
- prometna i komunalna mreža se rekonstruira i proširuje na zone nove izgradnje i zone postojeće izgradnje bez zadovoljavajućeg prometnog i komunalnog rješenja;
- nova izgradnja omogućuje se na slobodnom neizgrađenom prostoru unutar obuhvata Plana;
- nužno je novo prometno rješenje južnog dijela obuhvata Plana s ciljem međusobnog povezivanje svih prisutnih i novoplaniranih sadržaja;
- nužno je prometno jače povezivanje cijelog prostora obuhvata, s glavnim gradskim prometnicama;
- potrebno je osigurati dovoljan broj parkirnih i garažnih mjesta za potrebe postojeće i nove višestambene izgradnje i javnih sadržaja, a prema normativima GUP-a;
- parkirališni prostor treba osigurati za novu izgradnju unutar same građevinske čestice prema normativima GUP-a;
- za javne sadržaje (vrtić) osigurati prostor za izgradnju nove građevine;
- unutar obuhvata Plana potrebno je predvidjeti pješačke ulice i površine s ciljem boljeg međusobnog povezivanja svih sadržaja i afirmiranja pješačkih tokova;
- planiranjem izgradnje novih građevina i elemenata infrastrukturnih sustava nužno je akceptirati konfiguraciju i prirodnu vrijednost terena;

- potrebno je sav slobodan neizgrađen prostor ozeleniti.

## 2.2. *Detaljna namjena površina*

Ovim Planom detaljnije su određene različite namjene:

- stambena – obiteljske kuće (S1<sub>a</sub>),
- stambena – visoke zgrade (S3),
- mješovita - pretežito stambena –obiteljske kuće (M1<sub>1</sub>),
- mješovita - pretežito stambena – više zgrade (M2<sub>2</sub>),
- javna i društvena - predškolska (D4),
- gospodarska - poslovna (K1),
- javne zelene površine (Z),
- površina infrastrukturnih sustava - TS (IS1),
- garaža (IS5),
- površine parkirališta (P),
- prometne površine (ulica, pločnik).

Točan obuhvat svake od navedenih namjena prikazan je u grafičkom prilogu *Detaljna namjena površina*, list br.1.

Planirane površine unutar obuhvata Plana obuhvaćaju postojeću i novu izgradnju.

Postojeća izgradnja obiteljskih kuća na potezu uz ulicu Luščić se zadržava, osim ruševnih objekata u istočnom, jugoistočnom i jugozapadnom dijelu obuhvata Plana. Prazne čestice između postojeće obiteljske izgradnje uz ulicu Luščić popunile bi se novom obiteljskim kućama iste tipologije.

Postojeća izgradnja visokih zgrada na zapadnom i južnom dijelu obuhvata Plana zadržava se i upotpunjava novom izgradnjom više zgrade na jugoistočnom dijelu obuhvata.

Planom su još predviđene površine za poslovnu, javnu i društvenu namjenu - vrtić, te javnu garažu.

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

Kako bi se omogućila realizacija izgradnje u neizgrađenom dijelu obuhvata, Planom su predviđene nove prometnice i rekonstrukcija postojećih.

**POSTOJEĆA STAMBENA IZGRADNJA – OBITELJSKE KUĆE (S1<sub>a</sub>)** obuhvaća potez uz postojeću ulicu Luščić. Dotrajale i ruševne građevine imaju mogućnost zamjene i izgradnje novih, unutar Planom predviđenih površina. Zadržava se postojeći građevinski pravac kao obavezni, građevine su uvučene u dubinu čestice.

Kod svih građevina prisutan je dvojni način izgradnje. Maksimalno dozvoljena katnost je P+Pk, P+1+Pk. Postoji mogućnost izvedbe podrumске etaže kod zamjene postojeće novom gradnjom.

Zbog lošeg stanja pomoćnih građevina (garaže, drvarnice, spremišta i dr.) očekuje se njihovo uklanjanje i izgradnja novih u dubini čestice. Dozvoljena katnost pomoćnih građevina je P.

**POSTOJEĆA STAMBENA IZGRADNJA – VISOKE ZGRADE (S3)** nalazi se u južnom i zapadnom dijelu obuhvata, u ulici Luščić 41 i 43. Zadržava se postojeća parcelacija, osim za građevinu Luščić 41 gdje je zbog formiranja čestice trafostanice ona na južnom kraju nešto izmijenjena. Neizgrađeni dio građevne čestice predstavljaju kolne, pješačke i zelene površine. Zadržava se postojeći građevinski pravac po obodu zgrade. Zatečena namjena obje građevine, stambena – visoke zgrade, se zadržava.

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.

**POSTOJEĆA MJEŠOVITA IZGRADNJA – PRETEŽITO STAMBENA - OBI-TELJSKE KUĆE (M1<sub>1</sub>)** obuhvaća četiri postojeće građevine na sjeveru obuhvata čija je dosadašnja stambena namjena ovim Planom izmijenjena u mješovitu. Postojeća izgradnja se zadržava uz mogućnost zamjene i izgradnje novih dotrajalih i ruševnih pomoćnih građevina. Katnost glavnih građevina je P+1+Pk ili P+2, pri čemu jedna ima podrum, a pomoćnih građevina P ili P+Pk. Dozvoljena izgrađenost čestice iznosi max. 30%, 40% ili 45%, što je detaljnije obrađeno u prilogu *Tablica 1*.

**POSTOJEĆA INFRASTRUKTURNA NAMJENA (IS1)** odnosi se na 20kV trafostanicu (TS) smještenu neposredno do južne granice čestice visoke zgrade (S3). Građevina je prizemnica, ravnog krovišta i smještena na zasebnoj novoformiranoj čestici. Zadržava se zatečeno stanje.

**NOVA STAMBENA IZGRADNJA – OBITELJSKE KUĆE (S1<sub>a</sub>)** predviđa se u ulici Luščić u centralnom dijelu obuhvata Plana. Planom je predviđena izgradnja tri dvojne građevine, čime bi se popunila praznina između postojećih dvojnih obiteljskih kuća. Maksimalna visina građevine je P+1+Pk ili P+Pk (vidljivo na grafičkom prikazu *Uvjeti gradnje*, list br. 3), s mogućnošću izvedbe podrumске etaže.

Dozvoljena katnost pomoćnih građevina je P.

Izgrađenost čestice za dvojne građevine je max 40%.

Orijentacija građevina je kao i kod postojećih sjeveroistok – jugozapad.



**NOVA MJEŠOVITA IZGRADNJA – PRETEŽITO STAMBENA – OBITELJSKE KUĆE (M1<sub>1</sub>)** locirat će se na djelomično izgrađenom prostoru uz istočni rub obuhvata Plana, odnosno uz novoplaniranu ulicu užeg "gradskog prstena" (nova ulica Luščić), na tri novoplanirane građevne čestice. U prizemlju objekta mogu se smjestiti razni poslovni sadržaji. Maksimalna dozvoljena katnost je P+2, s mogućnošću izvedbe podrumске etaže. Građevine će se izgraditi unutar planom predviđene gradive površine, a na ostalom neizgrađenom dijelu urediti će se kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine. Izgrađenost čestice je max 30%.

**NOVA MJEŠOVITA IZGRADNJA – PRETEŽITO STAMBENA – VIŠA ZGRADA (M1<sub>2</sub>)** locirat će se na neizgrađenom prostoru u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana na novoplaniranoj građevnoj čestici. U prizemlju objekta i dijelu potkrovnе etaže mogu se 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. U građevini može se izgraditi do 30 stanova, maksimalno brutto površine 3.000,00 m<sup>2</sup>.

Maksimalna dozvoljena katnost je Po+P+2+Pk. Građevina će se izgraditi unutar Planom predviđene gradive površine, a na ostalom neizgrađenom dijelu urediti će se kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine. Izgrađenost čestice je max 40%.

**NOVA JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA (D4)** izgradit će se na novooblikovanoj građevnoj čestici u jugoistočnom dijelu obuhvata Plana, uz granicu čestice vojarnе. Čestica je izdužena u smjeru istok – zapad. Pristup čestici je sa sjeverne strane. Građevina će se izgraditi unutar Planom predviđene gradive površine na sjevernom dijelu građevne čestice. Broj skupnih jasličkih i vrtičkih jedinica je maksimalno 10. Južni dio čestice, uredit će se kao zelena površina i upotpuniti s vanjskim sadržajima vrtića. Na ostalom neizgrađenom dijelu građevinske čestice planiraju se urediti kolne, pješačke i parkirališne površine. Maksimalna dozvoljena katnost je P+1, s mogućnošću izvedbe podrumске etaže. Izgrađenost čestice je maksimalno 35%.

**NOVA GOSPODARSKA – POSLOVNA NAMJENA (K1)** planira se na novooblikovanoj građevnoj čestici u sjevernom dijelu obuhvata Plana (uz granicu obuhvata). Omeđena je novoplaniranom zapadnom obilaznicom i postojećom ulicom Luščić, te smještena neposredno do novoplaniranog rotora (uza sjeverozapadnu granicu obuhvata). Glavni pristup na česticu planiran je sa postojeće prometnice Luščić. Čestica je nepravilnog oblika. Građevina će se izgraditi unutar planom predviđene gradive površine, a na ostalom neizgrađenom dijelu urediti će se kolne, pješačke, parkirališne i zelene površine. Maksimalna dozvoljena katnost je P+2, s mogućnošću izvedbe podrumске etaže. Izgrađenost čestice je maksimalno 30%.

**NOVA GARAŽA (IS5)** planirana je na jednoj novooblikovanoj građevinskoj čestici u jugozapadnom dijelu plana. Ulaz u garažu je iz novoplanirane prometnice koja se okomito od nove ulice Luščić proteže u smjeru istok - zapad do ulaza u garažu (sa sjeverne strane kolnika) i pristupa parkiralištima (s južne strane kolnika). Krovište garaže Planom je predviđeno urediti za parkirališta. Pristup zoni parkirališta je s novoplanirane zapadne obilaznice. Građevina će se izgraditi unutar Planom predviđene gradive površine. Planirano je 30 GPM i 34 PM. Sav ostali neizgrađeni prostor potrebno je ozeleniti.

**NOVA JAVNA PARKIRALIŠTA (P)** s 152 parkirnih mjesta, predviđena su u jugozapadnom dijelu Plana, zapadno, odnosno sjeverno od postojećih visokih zgrada kako bi zadovoljila potrebe prometa u mirovanju tih građevina. Prva faza izgradnje tih parkirališta je u procesu realizacije. Da bi se zadovoljio normativ za dimenzioniranje broja parkirališno – garažnih mjesta za građevine višestambene namjene, koji je propisao GUP (1,2 PMJ po stanu), Planom je predviđeno još 33 parkirna mjesta u sklopu čestice visoke zgrade u ulici Luščić 41, odnosno duž postojeće pristupne prometnice tim građevinama.

**NOVE JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK (Z1) I IGRALIŠTE (Z2)** oblikovane su unutar obuhvata Plana na slobodnom neizgrađenom prostoru u središnjem, južnom i jugozapadnom dijelu obuhvata Plana. Javni park i dječje igralište u središnjem i zapadnom prostoru obuhvata trebaju oblikovati skladnu cjelinu. 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, trgovi, stepenište i sl.).

Ujedno, sve neizgrađene dijelove građevinskih čestica potrebno je ozeleniti.

**NOVE ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)** oblikovane su unutar obuhvata Plana na slobodnom neizgrađenom prostoru u istočnom dijelu obuhvata, duž nove ulice Luščić, odnosno uz okretište stare ulice Luščić.

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

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

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

#### **STAMBENA NAMJENA (S)**

Stambena namjena odnosi se na obiteljske kuće (S1<sub>a</sub>) i visoke zgrade građevine (S3).

***Obiteljske kuće (S1<sub>a</sub>)*** tipološki su dvojne. Građevne čestice su pravilnih, uskih i izduženih oblika.

Najviša dozvoljena katnost su 3 ili 4 etaže (Po+P+1+Pk ili Po+P+Pk), a odnosi se na održavanje, dopuštenu rekonstrukciju s dogradnjom i nadogradnjom postojećih građevina i na planiranu novogradnju kojom se popunjavaju zatečene praznine uz potez ulice Luščić.

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4 što ovisi o načinu izgradnje (dvojna izgradnja).

Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,4.

Koeficijent iskorištenosi ( $k_{is}$ ) iznosi najmanje 1,1, a najviše 1,5.  $K_{is} = 1,35$ .

Ukupna bruto površina svih etaža iznosi 9.458,56 m<sup>2</sup>.

**Visoke zgrade (S3)** su dvije postojeće građevine u ulici Luščić 41 i Luščić 43. Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,326.  $K_{is} = 2,76$ .

Građevina Luščić 41 sastoji se od četiri dilatacije s ukupno 92 stana. Svaka dilatacija ima zaseban ulaz i različitu katnost (P+5, P+7, P+9, P+8, P+7).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,31, a koeficijent iskorištenosi ( $k_{is}$ ) iznosi 2,64.

Bruto površina svih etaža iznosi 8.620 m<sup>2</sup>.

Građevina Luščić 43 sastoji se od pet dilatacija s ukupno 113 stanova. Svaka dilatacija ima zaseban ulaz i različitu katnost (P+5, P+7, P+9, P+8, P+7).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,34, a koeficijent iskorištenosi ( $k_{is}$ ) 2,86.

Bruto površina svih etaža je 10.904 m<sup>2</sup>.

### **MJEŠOVITA NAMJENA (M)**

Mješovita je namjena prisutna u dva oblika:

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

**Mješovita namjena – pretežito stambena – obiteljske kuće (M1<sub>1</sub>)** odnosi se na četiri postojeće obiteljske kuće u sjevernom dijelu obuhvata Plana i tri planirane obiteljske kuće na tri novooblikovane građevne čestice uz istočni rub obuhvata Plana. Gustoća izgrađenosti ( $G_{ig}$ ) je 0,33.  $K_{is} = 1,14$ .

Četiri postojeće obiteljske kuće u sjevernom dijelu obuhvata Plana obilježavaju manji poslovni sadržaji smješteni u prizemlju ili u pomoćnim građevinama i stanovanje na višim etažama. Dvije građevine su slobodnostojeće, a dvije su dvojne građevine. Građevne čestice smještene su između postojećih ulica Luščić i M. Krleže, te između novoplanirane ulice užeg "gradskog prstena". Čestice su nepravilnog oblika. Pristup na dvije čestice je iz postojeće ulice Luščić, a na dvije čestice iz nove ulice Luščić.

Najviša dozvoljena katnost su 3 i 4 etaže (Po+P+1+Pk, P+1+Pk i P+2).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi najmanje 0,30, a najviše 0,40. Koeficijent iskorištenosi ( $K_{is}$ ) iznosi najmanje 0,83, a najviše 1,20.

Ukupna bruto površina svih etaža iznosi 4.397 m<sup>2</sup>.

U tri planirane obiteljske kuće uz istočni rub obuhvata ovim Planom omogućen je smještaj manjih poslovnih sadržaja u prizemlje ili u pomoćne građevine i stanovanje na višim etažama. Sve građevine su planirane kao slobodnostojeće. Čestice su nepravilnog oblika s pristupom iz postojeće ulice Luščić.

Najviša dozvoljena katnost su 3 etaže (Po+P+2).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30, a koeficijent iskorištenosti ( $K_{is}$ ) 1,20 za sve tri čestice.

Ukupna bruto površina svih etaža iznosi 3.528 m<sup>2</sup>.

**Mješovita namjena - pretežito stambena – više zgrade (M1<sub>2</sub>)** obuhvaća jednu novoplaniranu građevinu u južnom dijelu obuhvata Plana. Planirana katnost nove građevine je 5 etaža (Po+P+2+Pk). Priključak čestice na javnu površinu je iz novoplanirane ulice SU 2.

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,4, a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 1,90.

Bruto površina svih etaža je 6.659 m<sup>2</sup>.

#### **JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA (D)**

Javna i društvena namjena javlja se kao predškolska (D4).

**Javna i društvena namjena - predškolska (D4)** ovim Planom obuhvaća građevnu česticu označenu brojem 18 u južnom dijelu obuhvata, uz ogradu vojarne, namijenjenu izgradnji vrtića. Priključak čestice na javnu površinu je iz novoplanirane ulice SU2.

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

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,35, a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 1,05.

Ukupna bruto površina svih etaža iznosi 4.910 m<sup>2</sup>.

#### **GOSPODARSKA NAMJENA (K)**

Gospodarska namjena prisutna je kao poslovna namjena (K1).

**Gospodarska namjena – poslovna (K1)** ovim Planom obuhvaća jednu novoplaniranu građevinsku česticu u sjevernom dijelu obuhvata Plana. Planirana katnost izgradnje su 4 etaže (Po+P+2). Priključak čestice na javnu površinu je iz postojeće ulice Luščić.

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,30, a koeficijent iskorištenosti ( $k_{is}$ ) 1,20.

Ukupna bruto površina svih etaža iznosi 1.433,58 m<sup>2</sup>.

## **POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA (IS)**

Površine infrastrukturnih sustava prisutne su u dva oblika:

- transformatorska stanica (IS1) i
- garaža (IS5).

**Transformatorska stanica (IS1)** postojeći je objekt infrastrukturnog sustava. Površina građevne čestice iznosi 20 m<sup>2</sup>.

Katnost je 1 etaža (P).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 1.

Koeficijent iskorištenosi ( $k_{is}$ ) iznosi 1.

**Garaža (IS5)** je planirana kao nova građevina unutar Planom utvrđene građevne čestice. Smještena je na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, uz njegovu zapadnu granicu. U prizemlju garaže planirana je izgradnja 30 garažnih mjesta, dok se na krovu planira urediti 34 parkirališna mjesta.

Planirana katnost je 1 etaža (P).

Koeficijent izgrađenosti ( $k_{ig}$ ) iznosi 0,8.

Koeficijent iskorištenosi ( $k_{is}$ ) iznosi 0,8.

Ukupna brutto površina etaže iznosi 1.016 m<sup>2</sup>.

**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>

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

**k<sub>is</sub>** - koeficijent iskorištenosti - odnos ukupne (bruto) izgrađene površine građevine i površine građevne čestice

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

Brutto planirana površina svih etaža (razvijena površina) građevina iznosi 52.766,92 m<sup>2</sup>, što daje koeficijent iskorištenosti zemljišta za površine namijenjene za izgradnju 1,59. Koeficijent iskorištenosti zemljišta za čitav obuhvat Plana iznosi 0,95.

Unutar obuhvata plana planirano je max 819 stanovnika, odnosno max 150 st/ha.

<b>NAMJENA POVRŠINA</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
1. Površine unutar kojih se može razviti tlocrt građevine	1,2293	22,91
2. Neizgrađeni dijelovi građevinskih čestica	2,0956	39,06
3. Javne zelene površine	0,8567	15,97
4. Prometne površine (ceste, parkirališta, pješačke i biciklističke površine)	1,1836	22,06
	<b>5,3652</b>	<b>100,00</b>

## **2.3. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža**

### **2.3.1. Prometna infrastruktura**

#### **CESTOVNI PROMET**

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

Najvažniji prometni pravci za područje obuhvata Plana su obodne ulice koje tangiraju to područje. Na sjeveru je to ulica M. Krleže, na zapadu novoplanirana zapadna obilaznica i na istoku nova ulica Luščić kao dio izgradnje užeg "gradskog prstena". Zapadna obilaznica je prema GUP-u ima rezerviran pojas širine 30 m, presjek D-D, oznake 38-2, primarna gradska ulica. Ulica M.Krleže, postojeća je i ima pojas širine 30 m, presjek C-C, oznake 38-1, sekundarna gradska ulica. Ulica Luščić, presjek C-C, oznake 2-9, pojas širine 23 m na dijelu obuhvata plana je širine 17 m (Čl. 66., stav 10), sekundarna gradska ulica.

Unutar samog obuhvata Plana nalaze se tri sabirne ulice. Dvije su postojeće i rekonstruirane (SU2 i SU3), a jedna je novoplanirana (SU1), odnosno dijelom izvedena do križanja sa SZ 2.

Postojeća prometnica SU3 je ulica Luščić koja izgradnjom nove trase pomaknute istočno, postaje mirna sabirna ulica koja se od novoplaniranog rotora, neposredno uz sjeverozapadni ugao obuhvata Plana, proteže na jugoistok. Prometnica je slijepa i završava okretnošću.

Druga postojeća prometnica SU2 također se proteže u smjeru sjever – jug, skoro paralelno sa prvom. 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 čestice postojeće visoke zgrade i čestice vrtića) osiguran je koridor nove prometnice prema zoni posebne namjene (HV), koji će se moći ostvariti kad se iz zone 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 čestica vrtića i visoke zgrade u ulici Luščić 43, te južno od novoplanirane građevine mješovite - stambene namjene (M1<sub>1</sub>). Na zapadu završava kod pristupa parkiralištima i kod ulaza u novu garažu.

Prioritetni zadatak u cilju urbanizacije ovog dijela naselja je izgradnja nove i rekonstrukcija postojeće prometne mreže, čime bi se danas prometno neopremljen dio grada konačno funkcionirao kao cjelina.

## **SABIRNE ULICE - SU**

### **Sabirna ulica (SU1)**

Proteže se u smjeru istok – zapad. Širina kolnika je na cijeloj dužini ulice ista i iznosi 6m. U sastavu uličnog koridora nalazi se sa sjeverne strane pješačka staza širine 1.6 – 2.6m, koja na zapadnom kraju, uz građevinu garaže prelazi u stepenice kojima se penje do zapadne obilaznice.

S obje strane prometnice, na njenom zapadnom kraju, projektirana su parkirališta. Parkirališta sjeverno od prometnice okomito su postavljena na nju, s pristupom iz tri odvojka. Planirano je izvesti 110 parkirališnih mjesta postavljenih obostrano. Parkirališta južno od prometnice paralelno su postavljena na nju. Planirano je izvesti 42 parkirališna mjesta postavljena obostrano.

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

### **Sabirna ulica (SU2)**

Proteže se centralnim dijelom obuhvata Plana u smjeru sjever - jug od križanja sa zapadnom obilaznicom do novoplanirane stambene ulice SU3. Nastala je od rekonstruirane ulice prema postojećim visokim zgradama Luščić 41 i 43.

Širina kolnika je 5,5 m. U sastavu koridora nalazi se obostrano postavljena pješačka staza širine 1,6 m na istočnoj strani, te 2,5 m na zapadnoj strani. Sa zapadne strane prometnice, uz česticu postojeće visoke zgrade u ulici Luščić 41, između kolnika i



pješačke staze, okomito su postavljena parkirališta. Planirano je izvesti 33 parkirališta dimenzija 2,3 m x 5,5 m. Sjeverno i južno od parkirališta u sastavu koridora nalaze se mali zeleni otoci.

### Postojeća ulica Luščić (SU3)

Planom se predviđa rekonstrukcija ove prometnice na potezu od novoplaniranog rotora na sjeverozapadnoj granici obuhvata Plana do novoplaniranog okretišta kojim će ulica, preoblikovana u slijepu, završavati. Na slijepom završetku planirano je okretište u zelenom zaštitnom pojasu. Za interventna vozila moguće je urediti prilaz s gradskog prstena. Prometnica se proteže sjeverozapadnim dijelom obuhvata Plana u smjeru sjever - jug, između postojećih i novoplaniranih čestica stambene obiteljske kuće sa zapadne strane te postojećih i novoplaniranih čestica mješovite, pretežito stambene, obiteljske izgradnje s istočne strane.

Širina kolnika je 5,5 m. U sastavu postojećeg dijela koridora nalazi se na zapadnoj strani pješačka staza širine 1,6 m, koja se prema rotoru na sjeveru, do spoja sa ulicama M. Krleža i zapadne obilaznice širi do širine od 3,0 m.

### **OPSKRBA I IZVANREDNI PROMET**

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

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

Urgentni je promet van svih ograničenja.

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

### **PROMET U MIROVANJU**

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

Problem parkiranja unutar obuhvata Plana nastojao se riješiti unutar građevnih čestica pojedinih građevina gdje je to dozvoljavala organizacija prostora.

Parkirališna ili garažna mjesta zadržanih građevnih čestica nalaze na njihovim neizgrađenim dijelovima ili unutar pomoćne zgrade. Na novim građevnim česticama stambene, mješovite, gospodarske - poslovne i javne - društvene namjene parkiranje ili garažiranje također su omogućeni na neizgrađenom dijelu čestice ili unutar pomoćnih građevina u sklopu predviđene gradive površine. Kod izgradnje novih građevina na građevinskim česticama mješovite, gospodarske - poslovne i javne - društvene namjene, označenim brojevima 5, 6, 17, 18, 23 i 24 moguća je izgradnja parkirališno - garažnog prostora u najdonjoj etaži građevina.

Zbog nedovoljnog broja parkirališnih i garažnih mjesta visokih zgrada u ulici Luščić 41 i 43 predviđena je izgradnja javnih parkirališta i garaže na zasebnoj građevinskoj čestici.

Čestica garaže se nalazi u jugozapadnom dijelu Plana, između postojećih visokih zgrada u ulici Luščić 41 i 43, te odvojena parkirališta s obje strane ulice SU1. Na navedenoj čestici izgradit će se građevina gdje će se u prizemlju smjestiti 30 garažnih mjesta, te na ravnom krovu građevine 34 parkirališna mjesta. Prilaz garažama je sa nove prometnice SU1, a pristup parkiralištima je sa zapadne obilaznice.

Osim parkiranja na krovu garaže, Planom je predviđena izgradnja parkirališta na jugozapadnom dijelu obuhvata Plana, na zapadnom kraju nove sabirne prometnice SU1 (jedan dio parkirališta je u fazi izgradnje i uređenja). S obje strane prometnice okomito su postavljene pristupne ceste tim parkiralištima s oko 152 parkirališna mjesta.

Parkiranje je planirano i u sklopu čestice visoke zgrade u ulici Luščić 41, uza zapadni rub sabirne ulice SU2. Planirano je 33 okomito postavljenih parkirališnih mjesta.

### **PJEŠAČKI PROMET**

Važan element funkcioniranja prostora obuhvata Plana čine pješačke prometne površine, radi što kvalitetnijeg povezivanja pješaka unutar Plana i s ostalim dijelovima naselja.

Gdje je to bilo moguće unutar koridora postojećih i planiranih ulica položene su pješačke staze. Širine pješačkih staza unutar koridora ulica date se prilikom opisivanja svake pojedine prometnice.

### **AUTOBUSNO STAJALIŠTE**

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

## **2.3.2. Komunalna infrastrukturna mreža**

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

### **2.3.2.1. Vodoopskrba**

Glavni magistralni pravci vodovodne mreže koji prolaze dijelom grada Luščić su:

- vodoopskrbni cjevovod Ø500 mm, koji spaja vodocrpilišta uz rijeku Koranu (Gaza, Mekušje, Švarča) sa vodospremom Strmac;

- vodoopskrbni cjevovodi Ø250 mm, Ø300 mm i Ø350 mm koji spajaju vodocrpilište uz rijeku Koranu sa vodospremom Švarča.

Magistralni cjevovodi ili prolaze direktno preko Luščića ili njegovim rubnim dijelom, te je njihova blizina omogućila izgradnju guste vodoopskrbne mreže unutar Luščića.

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.

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

Rubnim dijelom obuhvata Plana prolaze magistralni vodoopskrbni cjevovodi od salonita Ø500 mm, Ø350 mm i Ø100 mm. Kroz samo naselje prolazi cjevovod od PVC cijevi DN 160 mm koji je u prsten vodoopskrbe povezan na magistralni cjevovod od salonita Ø100 mm koji prolazi zapadnim rubom obuhvata Plana. Postojećom ulicom Luščić prolazi cjevovod od PEHD DN 90 mm, koji je u prsten vodoopskrbe (na magistralni cjevovod Ø350 mm) povezan cjevovodom od salonita Ø80 mm.

Budući cjevovod od PEHD DN 160mm koji prolazi istočnim dijelom nove prometnice SU1, povezuje se na magistralni cjevovod od salonita Ø350 mm 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).

Cjevovod od PEHD DN 90 mm se zadržava, te se paralelno sa njim, uz postojeći dio prometnice SU2, polaže 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 građevina gospodarske - poslovne namjene.

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

### 2.3.2.2. Odvodnja otpadnih voda

Odvodnja dijela grada Luščić sastavni je dio sistema odvodnje grada Karlovca, odnosno odvodnog sistema desne obale rijeke Kupe. Sva otpadna voda Luščića završava u kolektoru Grad koji trenutno završava na precrpnoj stanici u Draškovićevoj, te tlačno - gravitacionim kanalom i glavnim ispustom u rijeci Kupi. U budućnosti, nakon izgradnje transportnog kolektora do uređaja i samog uređaja za pročišćavanje otpadnih voda u Gornjem Mekušju, sva odvodnja otpadnih voda, između ostalog i odvodnja otpadnih voda Luščića, će biti usmjerena do uređaja.

Uz planiranu izgradnju retencionog bazena i kišnog preljeva za odvodnju u rijeku Kupu, otpadne vode kod jačih kiša imale bi ispust u recipijent – rijeku Kupu, a zagađeniji dio bi odlazio sa svom otpadnom vodom na budući uređaj za pročišćavanje.

U sjevernom dijelu obuhvata Detaljnog plana uređenja Luščić 1, odvodnja postojećih obiteljskih kuća 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 obuhvata, odvodnja postojećih visokih zgrada, spojena je na kolektor Šestićeva, 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 građevinskoj čestici br. 19, zapadni dio kolektora Jamadol - II etapa, koji od ograde vojarne siječe parkirališta i česticu garaže, izmjestit će se južno, odnosno nastavit će paralelno sa ogradom vojarne do spaja sa cijevi Ø500 mm uz koridor zapadne obilaznice.

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

#### **2.3.2.3. Odvodnja oborinskih voda**

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 s novom ulicom Luščić, te tom ulicom do jezera zapadno od obuhvata Plana.

#### **2.3.2.4. Elektroopskrba**

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 električnom energijom svih potrošača.

Planirana i postojeća zračna mreža planira se izvesti kao kabelska.

Pojedine građevine, 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 električnom energijom.

Na cijelom spomenutom području osigurati će se i napajanje javne rasvjete električnom 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.

Kao dodatno osiguranje u pogledu kontinuiranog napajanja električnom energijom, izgraditi će se spojni NN vodiči, tako da se u slučaju kvara, svim NN izlazima omogući i alternativno napajanje električnom 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.

#### **2.3.2.5. Plin**

Temeljem potrebe potpune plinifikacije (uporaba prirodnog plina za grijanje, pripremu tople vode i kuhanje, te za potrebe industrije) grada Karlovca potrebno je projektirati visokotlačne plinovode (6-20 bar pretlaka), srednjetačnu plinsku mrežu (4 bar pretlaka), te niskotlačnu plinsku mrežu (100 mbar pretlaka).

Napajanje plinom prostora obuhvata Plana 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 dijelovima grada Luščić, dijelom Grabrika, te cijelim dijelom Švarče, gdje se u Grabriku i Baščinskoj ulici spaja sa ST plinskom mrežom grada Karlovca – etapa IV.

Predviđa se polaganje srednjetačne plinske mreže u koridoru postojećih i novoplaniranih ulica. Srednjetačne plinovode treba izvoditi od polietilenskih cijevi 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.

#### **2.3.2.6. Toplovod**

Na postojeću toplovodnu mrežu na koju su spojene višestambene građevine u ulici Luščić 41 i 43, priključit će se građevina mješovite namjene - višestambene (čestica 17) te građevina javne i društvene namjene – vrtić (čestica 18).

### 2.3.2.7. Pošta i telekomunikacije

DTK ( distributivna telekomunikacijska kanalizacija) u prostoru obuhvata Plana veže se na ostalu DTK u gradu, te se tako omogućuje povezivanje i preusmjerenje 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 12 m<sup>2</sup>.

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

Područje je pokriveno sistemom mobilne telefonije.

## 2.4. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina

### 2.4.1. Uvjeti i načini gradnje

Svi zahvati u prostoru obuhvata Detaljnog plana uređenja "Luščić 1" provodit će se na temelju tog Plana. **IZVODOM IZ DETALJNOG PLANA** definiraju se **UVJETI UREĐENJA PROSTORA** i to na osnovu grafičkog i tekstualnog dijela Plana.

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

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

Na listu br.3 – **UVJETI GRADNJE** određuju se:

- oblik i veličina građevne čestice, odnosno obuhvat zahvata u prostoru,
- veličina i površina građevine unutar gradivog dijela čestice,

- smještaj jedne ili više građevina na građevinskoj čestici, odnosno unutar zahvata u prostoru,
- granice gradivog dijela čestice,
- obvezni građevni pravac,
- udaljenost građevnog pravca od granice građevne čestice
- način priključenja na prometnu i komunalnu infrastrukturu (za novoformirane građevne čestice ili postojeće na kojima su promijenjeni uvjeti u odnosu na postojeće stanje),
- drugi elementi važni za zahvat u prostoru.

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

Svi uvjeti uređenja prostora, detaljno su obrađeni za svaku građevinu posebno i prikazani u prilogu **Tablica 1.**, koja je sastavni dio Odredbi za provođenje Plana.

Na području obuhvata Plana zatečena je situacija koja osim dvije visoke zgrade građevine na južnom i zapadnom dijelu plana, obuhvaća obiteljsku izgradnju duž postojeće prometnice Luščić. Građevine koje je PUP prihvatio (dvije visoke zgrade i četiri obiteljske kuće u sjevernom dijelu plana) u dobrom su stanju. Ostale obiteljske kuće koje su PUP-om bile planiranje za rušenje i na njihovom mjestu izgradnja novih – visokih zgrada u lošem ili srednje dobrom stanju.

Predložene su i utvrđene smjernice za sve buduće zahvate na njima, što uključuje rekonstrukciju, nadogradnju, dogradnju i dr. Osim postojeće izgradnje zahtijeva se gradnja novih građevina na mjestu neizgrađenih i zapuštenih površina.

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

Neizgrađene zone bit će izgrađene građevinama stambene, mješovite, poslovne, javne i društvene namjene i garaže. Cilj nove izgradnje je upotpunjavanje stambenih i javnih funkcija ovoga dijela grada. Obuhvat Plana planira se urediti probijanjem novih ulica i popunjavanjem praznina novom izgradnjom.

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

Područje Detaljnog plana uređenja "Luščić 1" ne nalazi se u zoni zaštite prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina i građevina i ambijentalnih vrijednosti. Ono čini spoj rahlije gradnje obiteljskih kuća na sjevernom i u centralnom dijelu prema gustoj izgradnji visokih zgrada na jugu i zapadu, prema novom centru Karlovca.

Nova izgradnja na neizgrađenom dijelu obuhvata treba biti takva da pomiri tradicijski način izgradnje postojećih obiteljskih kuća s izgradnjom suvremenog arhitektonskog izraza.

Područje obuhvata Plana u neposrednoj je blizini zone HV-a, stoga treba posvetiti pažnju i tom segmentu, odnosno već sada osigurati neke postavke za planirano urbaniziranje zone HV-a kada vojska napusti to područje.

## **2.5. Sprečavanje nepovoljna utjecaja na okoliš**

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

Domaćinstava predstavljaju jedinicu pritiska na okoliš i to otpadnim vodama, komunalnim otpadom te neispravnim ložištima na kruta goriva. Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed korištenja individualnih ložišta, predlaže se često kontrolirati ispravnost ložišta na kruta goriva s ciljem smanjenja štetnih sastojaka, osobito ugljičnog monoksida i dioksida, te dušičnih spojeva.

Da bi se smanjilo onečišćavanje uslijed automobilske prometa potrebno je sljedeće:

- gdje god je moguća 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 izljeva oborinskih voda u kanalizaciju.

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

Za građevne čestice visokih zgrada treba prilikom izrade glavnog projekta definirati mjesto za postavu kontejnera za komunalni otpad na građevnoj čestici. Mjesto treba locirati na način da bude lako pristupačno za vozilo koje takav otpad skuplja.

Zbrinjavanje komunalnog i tehnološkog otpada riješeno je na nivou cijelog grada.



# ***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 kabelaška, a ostalo je zračna.

Postojeća zračna mreža planira se izvesti kao kabelaška.

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 kabelaška.

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.

Izodom 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 ishodenje 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 inspekcijskih 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.

# ***C/ Prilozi***

**Tablica 1**

**Izvod iz GUP-a Karlovca**

List 1	1.	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	M 1:10000
List 2	2.	MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI	M 1:10000
List 3	3.1.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - CESTOVNI I ŽELJEZNICKI PROMET	M 1:10000
List 4	3.2.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - VODNOGOSPODARSKI SUSTAV	M 1:10000
List 5	3.3.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - ENERGETSKI SUSTAVI	M 1:10000
List 6	3.4.	PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA - POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE	M 1:10000
List 7	4.1.	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - ZAŠTITA PRIRODE I KRAJOBRAZA	M 1:10000
List 8	4.2.	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - ZAŠTITA KULTURNOGA NASLJEĐA	M 1:10000
List 9	4.3.	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - PODRUČJA POSEBNIH OGRANIČENJA I MJERA UREĐENJA	M 1:10000
List 10	4.4.	UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - OBVEZA IZRADE DOKUMENATA UREĐENJA PROSTORA	M 1:10000

**Odluka o donošenju Detaljnog plana uređenja "Luščić 1"**  
(Glasnik Grada Karlovca, 17/10)

# ***D/ Grafički dio***



**D/ Grafički dio**

1. Detaljna namjena površina
2. Prometna, telekomunikacijska i komunalna infrastrukturna mreža
  - 2.1. - Promet
  - 2.2. - Pošta i telekomunikacije
  - 2.3. - Energetski sustav
  - 2.4. - Vodnogospodarski sustav
3. Uvjeti gradnje