

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Generalni urbanistički plan grada Karlovca (u nastavku teksta: GUP ili Generalni urbanistički plan) donosi se za područje utvrđeno Prostornim planom uređenja Grada Karlovca ("Glasnik grada Karlovca", br. 1/2002.) definiranog grafičkim prikazima (3. *Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora* i 4. *Građevinska područja naselja*) i tekstualnim obrazloženjem (članak 116. *Odredbi za provođenje* u podnaslovu 9. Mjere provedbe Plana, 9.1. Obveza izrade prostornih planova).

Članak 2.

Generalni urbanistički plan sastoji se od elaborata – knjige pod nazivom "Generalni urbanistički plan grada Karlovca", kojega je izradio Arhitektonski fakultet Sveučilišta u Zagrebu - Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu (broj ugovora: 103/04-19).

Generalni urbanistički plan iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tekstualnog dijela (obrazloženje i odredbe za provođenje) i grafičkog dijela (kartografskih prikaza).

Članak 3.

SADRŽAJ GUP-A

Generalni urbanistički plan grada Karlovca sadrži pisani i kartografski dio. Pisani dio sastoji se od obrazloženja i odredbi za provođenje.

Obrazloženje

1. POLAZIŠTA
 - 1.1. POLOŽAJ, ZNAČAJ I POSEBNOSTI PODRUČJA GRADA KARLOVCA U ODNOSU NA PROSTOR I SUSTAVE ŽUPANIJE I DRŽAVE
 - 1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru
 - 1.1.2. Prostorno razvojne i resursne značajke
 - 1.1.3. Obveze iz dokumenata prostornog uređenja šireg područja i ocjena postojećih prostornih planova
 - 1.1.4. Ocjena stanja, mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje
 2. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA I UREĐENJA
 - 2.1. CILJEVI PROSTORNOG RAZVOJA GRADSKOG ZNAČAJA
 - 2.1.1. Značaj posebnih funkcija grada
 - 2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture
 - 2.1.3. Infrastrukturna opremljenost
 - 2.1.4. Očuvanje ekološke stabilnosti i vrijednih dijelova okoliša
 - 2.2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA GRADA
 - 2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednosti i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih cjelina
 - 2.2.2. Unaprjeđenje uređenja grada i komunalne infrastrukture
 3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA
 - 3.1. TEMELJNA ORGANIZACIJA PROSTORA GRADA U ODNOSU NA PROSTORNU I GOSPODARSKU STRUKTURU GRADA
 - 3.2. ORGANIZACIJA, KORIŠTENJE, NAMJENA, UREĐENJE I ZAŠTITA POVRŠINA
 - 3.2.1. Prikaz gospodarskih djelatnosti
 - 3.2.2. Prikaz mreža društvenih djelatnosti
 - 3.2.3. Prikaz prometne i telekomunikacijske mreže
 - 3.2.4. Prikaz komunalne infrastrukturne mreže
 - 3.2.5. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina i građevina
 - 3.2.6. Područje primjene posebnih mjera uređenja i zaštite
 - 3.2.7. Način i uvjeti gradnje
 - 3.3. SPRJEČAVANJE NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 3.3.1. Zaštita tla
 - 3.3.2. Zaštita zraka
 - 3.3.3. Zaštita voda
 - 3.3.4. Zaštita od buke

3.3.5. Zaštita od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti

3.3.6. Posebna namjena

Odredbe za provođenje

1. OPĆE ODREDBE
2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA
 - 2.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
 - 2.1.1. Stambena namjena (S)
 - 2.1.2. Mješovita namjena (M)
 - 2.1.3. Javna i društvena namjena (D)
 - 2.1.4. Gospodarska namjena (I, K, T)
 - 2.1.5. Športsko-rekreacijska namjena (R)
 - 2.1.6. Perivojne i pejzažne površine (Z)
 - 2.1.7. Posebna namjena (N) – građevine od interesa za obranu
 - 2.1.8. Površine infrastrukturnih sustava (Is)
 - 2.1.9. Vode i vodno dobro (V)
 - 2.1.10. Groblja
 - 2.1.11. Ulice, trgovi i komunalna infrastruktura
 - 2.2. RAZGRANIČAVANJE NAMJENE POVRŠINA
3. UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU
4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI
 - 4.1. GOSPODARSKA - PROIZVODNA NAMJENA (I)
 - 4.2. GOSPODARSKA - POSLOVNA NAMJENA (K)
 - 4.3. GOSPODARSKA – TURISTIČKA NAMJENA (T)
5. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI (D)
6. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH ZGRADA (S)
 - 6.1. OPĆI UVJETI ZA GRADNJU I OBNOVU STAMBENIH ZGRADA
 - 6.2. OBITELJSKE I INDIVIDUALNE STAMBENE ZGRADE
 - 6.3. VIŠE I VISOKE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE
 - 6.4. OČUVANJE TRADICIJSKE SLIKE NASELJA, OBLIKOVANJE ZGRADA, POKRETNE NAPRAVE, OGRADE I VRTOVI
7. UVJETI UTVRĐIVANJA TRASA I POVRŠINA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I GRAĐEVINA
 - 7.1. PROMETNI INFRASTRUKTURNI SUSTAVI
 - 7.2. VODNOSPOSODARSKI SUSTAV
 - 7.3. ENERGETSKI SUSTAV
 - 7.4. TELEKOMUNIKACIJE I POŠTA
 - 7.5. POSTUPANJE S OTPADOM
8. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH PODRUČJA I CJELINA
 - 8.1. POSEBNO VRIJEDNA PODRUČJA I CJELINE
9. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA
 - 9.1. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI
 - 9.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA
10. POSTUPANJE S OTPADOM
11. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ
 - 11.1. MJERE ZA POBOLJŠANJE I UNAPRJEĐENJE OKOLIŠA
12. MJERE PROVEDBE PLANA
 - 12.1. OBVEZA IZRADBE DOKUMENATA UREĐENJA PROSTORA
 - 12.2. MJERE UREĐENJA I ZAŠTITE ZEMLJIŠTA
 - 12.3. REKONSTRUKCIJA I OBNOVA ZGRADA (ZBOG OSIGURANJA NEOPHODNIH UVJETA ŽIVOTA I RADA) ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI POVRŠINA
 - 12.4. IZGRADNJA ZGRADA IZVAN PLANIRANOGA GRAĐEVNOG PODRUČJA (U SKLOPU OBUHVATA GUP-A)
13. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Kartografski prikazi**A. KARTOGRAMI**

1. POLAZIŠTA
 - 1.0. PODLOGE KORIŠTENENE U IZRADI GUP-A
 - 1.1. OSNOVNI PODATCI O STANJU U PROSTORU – ANALIZA U OBUHVATU GUP-A 2002.
 - 1.2. OBVEZE IZ DOKUMENATA PROSTORNOG UREĐENJA ŠIREG PODRUČJA
 - 1.3. TEMATSKIE ANALIZE (PROBLEMSKE KARTE)
 2. CILJEVI – KONCEPT
 3. GENERALNI URBANISTIČKI PLAN
 4. POPREČNI PRESJECI CESTOVNIH POJASEVA

B. KARTE

1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
2. MREŽA GOSPODARSKIH I DRUŠTVENIH DJELATNOSTI
3. PROMETNA I KOMUNALNA INFRASTRUKTURNA MREŽA
 - 3.1. CESTOVNI I ŽELJEZNIČKI PROMET
 - 3.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV – VODOOPSKRBA, ODVODNJA I UREĐENJE VODOTOKA
 - 3.3. ENERGETSKI SUSTAVI – ELEKTROOPSKRBA, TOPLINARSTVO I PLINOOPSKRBA
 - 3.4. POŠTA I TELEKOMUNIKACIJE
4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
 - 4.1. Zaštita prirode i krajobraz
 - 4.2. Zaštita kulturnoga naslijeđa
 - 4.3. Područja posebnih ograničenja i mjera uređenja
 - 4.4. Obveza izradbe dokumenata uređenja prostora

Članak 4.

POJMOVNIK

Izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju u ovom GUP-u imaju sljedeće značenje:

1. **BALKON** – otvoreni dio građevine u višim etažama, konzolno izbačen izvan građevne crte prizemlja.
2. **BLOK** – dio gradskog prostora definiran sa svih strana uličnom mrežom ili drugom javnom gradskom površinom (trgom, perivojnim trgom, perivojem i sl.).
3. **BRUTO (RAZVIJENA) POVRŠINA ZGRADA/GRAĐEVINA (BRP)** - ukupna površina natkrivenih prostora (otvorenih i zatvorenih) svih etaža svih građevina na građevnoj čestici, uključujući i podrum i potkrovlje korisne visine više od 2,0 m, nenatkrivene balkone i natkrivene dijelom otvorene prostore bez koeficijenta umanjenja, kao i površina koje zauzima konstrukcija. U BRP ne obračunavaju se podzemne garaže ako su potpuno ukopane ispod razine uređenog terena.
4. **ETAŽA** – vodoravni dio zgrade između dvije uzastopne međukatne konstrukcije (stropne ili podne) uključujući i prizemlje, podrum i potkrovlje; maksimalna visina etaže za obračun visine građevine, mjerena od poda do poda ovisi o vrsti namjene i načina korišćenja i iznosi: za stambenu namjenu do 3,0 m, za poslovnu i društvenu namjenu (uredi) do 4,0 m, a ako se želi osigurati kolni pristup za interventna vozila do zadnjeg dijela građevne čestice visina etaže prizemlja može biti do 4,5 m. Etaže građevine mogu biti i više od navedenih, ukoliko to zahtijeva namjena građevine, ali visina građevina ne može prijeći maksimum određen odredbom ako je iskazana visinom u metrima. Broj etaža na kosom terenu određuje se od niže kote terena.
5. **GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KARLOVCA** (GUP grada Karlovca) - prostorni plan koji se, u skladu sa zakonom, donosi za područje dijela naselja grad Karlovac granice kojega su određene Prostornim planom Grada Karlovca.
6. **GRAD KARLOVAC** - označava naselje Karlovac sa statusom grada.
7. **GRAD KARLOVAC** - označava Karlovac, teritorijalnu jedinicu kao posebnu jedinicu lokalne samouprave.
8. **GRADSKI PROJEKT** - složene aktivnosti u uređenju prostora osobitog interesa za Grad, u kojima se Grad javlja kao sudionik u provedbi ili kao vlasnik zemljišta, bilo da je već uložio ili će tek ulagati u novu gradsku infrastrukturu ili, općenito, u neku novu gradsku kvalitetu. Namjene M3 (M3₁, M3₂, M3₃) u ovome Planu smatraju se gradskim projektima jer se radi o važnim dijelovima grada za koje je predviđena izrada detaljnije urbanističke dokumentacije.
9. **GRAĐEVNA CRTA** – crta na građevnoj čestici od koje mora početi građenje zgrade prema unutrašnjosti čestice. Određuje se u odnosu na regulacijsku crtu odnosno prema prednjem (ali i

- bočnom ako se radi o uglovnoj čestici) rubu građevne čestice.
10. **GRAĐEVNA ČESTICA** – zemljište (katastarska čestica) unutar građevnoga područja koje je generalnim urbanističkim planom određeno za gradnju građevina.
 11. **INDIVIDUALNA STAMBENA GRADNJA** - gradnja individualnih stambenih zgrada.
 12. **INDIVIDUALNA STAMBENA ZGRADA/GRAĐEVINA** – stambena zgrada (tzv. *urbana vila*) do šest stambenih jedinica, najveće visine 12,60 m do vijenca što podrazumijeva mogućnost gradnje zgrade s etažama Po+P+2+Pk.
 13. **INTERPOLACIJA** (ugradnja) - gradnja na građevnoj čestici koja se nalazi u kontinuirano izgrađenom uličnom potezu, odnosno pretežito dovršenom predjelu grada, a gradnja se izvodi u cijelosti između dvije bočne međe.
 14. **ISTAK** - zatvoreni dio građevine (na višim etažama) kojemu se ravnina prednjeg pročelja nalazi između regulacijske crte i građevne crte prizemlja.
 15. **IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE** - odnos površina tlocrtne projekcije svih građevina (bruto površine prizemlja) na građevnoj čestici i ukupne površine građevne čestice izražen u postotcima.
 16. **IZVORNI URBANISTIČKI PLANOVI** – do sada izrađeni i doneseni planovi prema kojima se gradilo neko naselje.
 17. **KAT** – vodoravni nadzemni dio zgrade između dvije uzastopne međukatne konstrukcije (stropne ili podne). Podrum se ne broji kao kat. Za visine kata primjenjuju se odredbe iz definicije «etaže» ovoga Pojmovnika.
 18. **KONSOLIDIRANO PODRUČJE** - područje s dovoljno razvijenom uličnom mrežom, razmještajem drugih javnih površina i prepoznatljivom fizičkom strukturom; prostor se uređuje s ciljem dopune i unaprjeđivanja stanja, a nova gradnja i uređenje (izgrađenog i neizgrađenog) se interpolira (ugrađuje).
 19. **KORIDOR (POJAS) ULICE** - površina između regulacijskih crta ulice - "građevna čestica ulice".
 20. **KROVNA KUĆICA** - dio krovne konstrukcije u potkrovlju iznad ravnine krovne plohe; ukupna širina krovnih kućica (mjereno po duljini krovne plohe) može biti najviše do polovice duljine pripadajućeg pročelja građevine.
 21. **LOĐA** – dio nadzemne etaže koji je dijelom uvučen unutar obrisa zgrade i natkrit, a dijelom je istaknut izvan pročelja zgrade. Lođi se pristupa isključivo na razini etaže na kojoj se nalazi.
 22. **LOKALNI UVJETI** - temeljna polazišta za izradu detaljnijih prostornih planova i urbanističko-tehničkih uvjeta za zahvat u prostoru, a sadrže elemente stanja i prostornih mogućnosti, kao što su: reljef, voda, nasadi; posebno vrijedni dijelovi prirodnog naslijeđa i kulturno-povijesnih građevina i cjelina; karakteristični i vrijedni pogledi i slike mjesta; ambijenti, mjesta okupljanja i sastajanja ljudi te pojedine građevine; trgovi, ulice i druge javne površine; veličina i izgrađenost građevnih čestica, način gradnje te visina i površina postojećih građevina; opremljenost komunalnom i prometnom infrastrukturom; komunalna oprema; druge posebnosti i vrijednosti. Najmanji prostorni obuhvat za koji se utvrđuju lokalni uvjeti jest ulični potez ili dio uličnog poteza koji čini prostornu cjelinu ili urbani blok - površinu omeđenu javnom prometnom površinom. Lokalne uvjete i prostorni obuhvat za koji se oni utvrđuju određuje Gradski zavod za prostorno uređenje, odnosno odjel gradske uprave nadležan za prostorno uređenje, a po potrebi uz konzultaciju s izrađivačem Plana.
 23. **MJEŠOVITA GRADNJA** - gradnja zgrada različitih po namjeni (stambene, poslovne i javne zgrade) te različitih po katnosti (ako je visinska različitost dozvoljena konkretnim odredbama).
 24. **NADSTREŠNICA** - građevina koja natkriva određeni prostor (iznimno zatvorena s jedne strane kada se postavlja uz glavnu, pomoćnu građevinu, potporni zid ili među prema susjedne građevne čestice).
 25. **NISKA GRADNJA** - gradnja niskih zgrada/građevina.
 26. **NISKA ZGRADA/GRAĐEVINA** - zgrada najveće visine do 10,50 m što podrazumijeva mogućnost gradnje zgrade s etažama Po+P+1+Pk ili Po+P+2.
 27. **NISKOKONSOLIDIRANO PODRUČJE** - područje na kojem ne postoji ni ulična mreža niti uređene javne površine ili je postojeća mreža toliko neizgrađena da nije moguća gradnja bez planiranja novih ulica i drugih pratećih javnih površina; urbana područja u koja se unosi promjena koja bitno mijenja karakter područja (morfologiju, aktivnost-namjenu, intenzitet-urbanitet).
 28. **NIZ** - građevna cjelina od najmanje triju međusobno prislonjenih zgrada približno jednakih gabarita i oblikovanja; gradnja, rekonstrukcija, dogradnja ili nadogradnja koje uvjetuje cjelovito rješenje građevne cjeline.
 29. **OBITELJSKA ZGRADA/KUĆA** – niska stambena građevina na zasebnoj građevnoj čestici s najviše tri

- stana, koja nema više od podruma i tri nadzemne etaže najveće visine 8,60 m do krovnog vijenca (Po+P+1+Pk) odnosno najveće visine 10,5 m do vijenca (Po+P+2), čija građevna (bruto) površina ne prelazi 400 m² u koju površinu se računa i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici.
30. **PAVILJON** – prizemna građevina koja natkriva dio prostora u funkciji javnog korištenja neizgrađenih površina, obično smješten u perivojni prostor (Z), najveće tlocrtno površine 36 m².
 31. **PODROBNJI/DETALJNI URBANISTIČKI PLANovi** – planovi nižeg reda – urbanistički planovi uređenja (UPU), detaljni planovi uređenja (DPU) i drugi zakonom propisani planovi. Ako je za određeno područje još uvijek na snazi Provedbeni urbanistički plan (PUP) tada se i on smatra podrobnijim/detaljnijim planom sve do njegova opoziva.
 32. **PODRUM** – etaža zgrade ukopana potpuno ili s više od 50% visine i volumena. 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 uređene u podrumskoj etaži). Na kosom terenu uvjet je da nijedan dio podne konstrukcije podruma ne smije biti iznad najniže kote tla uza zgradu. Građevina može imati i dva podruma (ako geomehnički uvjeti terena to omogućavaju/zahitijevaju). U slučaju oba podruma se računavaju u BRP, osim podruma s podzemnim garažama. Podrum može biti i etaža, odnosno razina čija su tri pročelja potpuno ukopana, a četvrto je otkriveno s najviše 50% svoje površine.
 33. **POJAS (KORIDOR) ULICE** - površina između regulacijskih crta ulice - "građevna čestica ulice";
 34. **POLUUGRAĐENA ZGRADA/GRAĐEVINA** - zgrada kojoj se jedno pročelje nalazi na bočnoj međi građevne čestice, a uz ostala pročelja nalazi se neizgrađeni prostor (vlastite građevne čestice ili javne površine). Uz drugo bočno ili stražnje pročelje može biti prislonjena pomoćna zgrada/građevina.
 35. **POMOĆNA ZGRADA/GRAĐEVINA** – zgrada/građevina koja namjenom upotpunjuje obiteljsku stambenu zgradu (prostori za čisti obrt i usluge, garaže, spremišta ogrjeva i druge pomoćne prostorije u funkciji stanovanja). Visina ove građevine smije biti najviše Po+P+Pk; visina prizemne etaže najviše 3,0 m, nadozid potkrovlja najviše 1,5 m).
 36. **POSTOJEĆA ZGRADA/GRAĐEVINA** – zgrada/građevina sagrađena na temelju odobrenja za građenje, odnosno građevina koja ima legalan status na temelju posebnoga materijalnog propisa.
 37. **POSTOJEĆA KATASTARSKA ČESTICA** - čestica evidentirana katastarskim planom svojim oblikom, veličinom i katastarskim brojem.
 38. **POTKROVLJE** – prostor između stropne konstrukcije posljednje etaže i krovne konstrukcije, koji se koristi za stanovanje, rad i sl. Najveća dozvoljena visina krovnog nadozida smije biti 150 cm za prizemne i 110 cm za višekatne zgrade mjereno u ravnini pročelja građevine, a u odnosu na gornju kotu konstrukcije poda. Površina potkrovlja može imati najviše do 75% površine najvećeg kata i uvučeno je pretežito s ulične strane. U potkrovlju se može planirati samo koristan prostor u jednoj razini, uz mogućnost gradnje galerije. Ako je visina nadozida u potkrovlju na bilo kojem mjestu veća od najveće propisane visine ili ako je potkrovlje veće od propisane površine (od 75%) onda se takvo potkrovlje smatra katom.
 39. **PRIRODNI TEREN** - neizgrađena površina zemljišta (građevne čestice), uređena kao pejzažna površina (površina s nasadima) bez podzemne ili nadzemne gradnje i natkrivanja, parkiranja, bazena, teniskih igrališta i sl..
 40. **PRIZEMLJE** – nadzemna etaža zgrade u razini ili izdignuta iznad uređenog terena uz zgradu. Najveća dopuštena kota poda prizemlja može biti 1,50 m iznad uređenog terena. Kod zgrada na nagnutom terenu te kad je prilaz zgradi s više kote terena uzima se u obzir kota uređenog terena na strani pročelja prema prometnici.
 41. **PROGRAM OSNOVNE NAMJENE** - odnosi se na sve gradnje osim stanovanja koje su regulirane posebnim propisima kao što su: škole, vrtići, vjerske građevine, zdravstvene ustanove, građevine s posebnim tehnološkim zahtjevima i sl.
 42. **REGULACIJSKA CRTA** – crta razgraničenja između čestica javne uporabe i čestica privatne uporabe, odnosno između javne prometne površine i privatnih građevnih čestica.
 43. **SAMOSTOJEĆA ZGRADA/GRAĐEVINA** – zgrada/građevina koja sa svih strana ima neizgrađeni prostor (vlastitu građevnu česticu ili javnu površinu); uz zgradu može biti prislonjena samo pomoćna zgrada/građevina za potrebe korišćenja zgrade osnovne namjene.
 44. **STUDIJA/PREDPROJEKT** – arhitektonski, urbanistički, pejzažni, konzervatorski ili prometni stručni izradak/projekt kojim se utvrđuje rješenje određenog gradskog prostora s ciljem pronalazanja najkvalitetnijeg mogućeg rješenja u skladu s nastojanjima ovoga GUP-a, pravilima struke i u

skladu s javnim gradskim interesom. Sadržaj studije trebao bi zadovoljiti najvažnije odrednice potrebne za razinu urbanističko-arhitektonskog projekta.

45. **TAVAN** - prostor zgrade između stropne konstrukcije posljednjeg kata (ispod ravne ili kose nosive konstrukcije) koji se ne upotrebljava za boravak (stanovanje, rad i sl.) s minimalnim otvorima za svjetlo i prozračivanje.
46. **TLOCRTNA POVRŠINA** (TP) - površina dobivena vertikalnom projekcijom svih zatvorenih nadzemnih dijelova građevine na građevnu česticu, uključujući nadzemni dio podruma i nadstrešnicu.
47. **UGRAĐENA ZGRADA/GRAĐEVINA** - zgrada kojoj se bar dva pročelja nalaze na bočnim međama građevne čestice, uz pročelja susjednih zgrada/građevina (s najvećim razmakom od 8 cm zbog konstruktivne dilatacije). Uz ugrađenu zgradu može biti prislonjena pomoćna zgrada/građevina, ali samo uz stražnje pročelje.
48. **URBANA MATRICA** – razmještaj javnih površina, ulica, trgova i ostalih površina neophodnih za funkcioniranje drugih namjena u prostoru.
49. **VIJENAC ZGRADE/GRAĐEVINE** – konstruktivni arhitektonski dio zgrade čija kota gornjeg ruba može biti u razini završne kote stropne konstrukcije posljednje etaže ili izveden kao zid čija konstrukcija nadvisuje kotu gornje stropne ploče, a u skladu s najvećim dozvoljenim veličinama. Visina vijenca zgrade mjeri se po pročelju zgrade od konačno zaravnatog i uređenog terena uz zgradu na njegovu najnižem dijelu do kote gornjeg ruba vijenca.
50. **VISINA ZGRADE/GRAĐEVINE** (h) - visina zgrade/građevine od konačno zaravnatog terena do vijenca zgrade, mjereno u metrima.
51. **VISOKA GRADNJA** - gradnja visokih zgrada.
52. **VISOKA ZGRADA** - zgrada visine od P+4 (visina do 17,60 m – visina do gornjeg ruba vijenca) do P+8 (visina do 30,60 m – visina do gornjeg ruba vijenca), iznimno više od P+8, s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja.
53. **VISOKOKONSOLIDIRANO PODRUČJE** - stabilno područje s obzirom na fizičku strukturu i aktivnosti; morfološke i programske promjene su najstrože kontrolirane (povijesno naslijeđe) ili nisu niti moguće, i bitno bi smanjile vrijednost gradske izgrađene i neizgrađene strukture; to su gradska područja koja imaju status povijesnog naslijeđa, gradska područja osmišljena po principima moderne, dovršena nova naselja, te cjeloviti sklopovi jedne namjene.
54. **VIŠA ZGRADA** – zgrada visine P+3 s mogućnošću gradnje podruma i potkrovlja, najveće visine od 15,60 m do gornjeg ruba vijenca, s pet ili više stambenih jedinica i mogućnošću gradnje poslovnog prostora.
55. **VODNO DOBRO** - zemljište čiji je opis utvrđen Zakonom o vodama.
56. **ZAMJENSKA ZGRADA/GRAĐEVINA** – zgrada/građevina čijoj gradnji prethodi uklanjanje postojeće građevine na nekoj građevnoj čestici.

2. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

(1) Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnom urbanističkom planu jesu:

- temeljna obilježja i vrijednost prostora te ciljevi razvoja grada Karlovca,
- demografska kretanja, održiv razvoj, zaštita okoliša i unaprjeđenje življenja,
- racionalno korištenje prostora i infrastrukturnih sustava.

2.1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

Članak 6.

(1) Namjena javnih i drugih površina unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Karlovca prikazana je na kartografskom prikazu 1. *Korištenje i namjena* u mjerilu 1:10.000 i to:

- | | |
|--|----|
| 1. STAMBENA NAMJENA | S |
| • individualne zgrade (S1a - obiteljske kuće, S1b – urbane vile) | S1 |
| • više zgrade | S2 |
| • visoke zgrade | S3 |
| 2. MJEŠOVITA NAMJENA | M |
| • mješovita namjena – pretežito stambena | M1 |

• mješovita namjena – pretežito poslovna	M2
• mješovita namjena – stambeno-javna	M3
3. JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	D
• uprava	D1
• socijalno zbrinjavanje	D2
• zdravstvena	D3
• predškolska	D4
• školska	D5
• visoko učilište, znanost	D6
• kultura	D7
• vjerske građevine	D8
• đачki i studentski domovi	D9
• ostala javna i društvena namjena	D
4. GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	I
• pretežito industrijska	I1
• pretežito obrtnička	I2
5. GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA	K
• pretežito uslužna	K1
• pretežito poslovno-prodajna (trgovačka)	K2
• pretežito komunalno-uslužna (servisna)	K3
• gradska vrtlarija	K4
6. GOSPODARSKA NAMJENA – TURISTIČKA	T
• pretežito turističko-ugostiteljska (hoteli i moteli)	T1
• pretežito turističko-rekreativna (izletišta, kampovi)	T2
7. ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA	R
• šport i rekreacija s poslovnim prostorima	R1
• šport i rekreacija s građevinama u funkciji korištenja	R2
• šport i rekreacija bez građenja zgrada	R3
• zabavni park	R4
• gradsko kupalište	R5
8. JAVNE PERIVOJNE I PEJSAŽNE POVRŠINE	Z
• javni perivoji i šetališta	Z1
• dječja igrališta	Z2
• gradski gajevi i šume	Z3
• krajobrazni nasadi – voćnjaci, povrtnjaci, vrtovi, livade; drvoredi	Z4
• zoološki i botanički vrt	Z5
• zaštitne pejzažne površine	Z
9. POSEBNA NAMJENA	N
10. POVRŠINE/POJASEVI INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	Is
• elektroopskrba	Is1
• plinoopskrba	Is2
• vodoopskrba	Is3
• odvodnja i pročišćavanje otpadnih voda	Is4
11. VODE I VODNO DOBRO	V
• površine pod vodom	V1
• Površine povremeno pod vodom	V2
12. GROBLJA	G

(2) Ovim Generalnim urbanističkim planom utvrđeni su: generalna koncepcija, smjernice, namjena i vrsta sadržaja za buduću novu izgradnju, a detaljni urbanističko-tehnički uvjeti razmještaja i oblikovanja novoplaniranih sadržaja utvrdit će se urbanističkim planovima uređenja i/ili detaljnim planovima uređenja sukladno namjeni površina, konceptualnim smjernicama i odredbama za provođenje ovoga Generalnog urbanističkog plana.

(3) Za gradske predjele za koje nisu predviđeni detaljniji urbanistički planovi, kao i za izgradnju građevina za koje će biti moguće pokrenuti postupak ishoda dozvola za gradnju/rekonstrukciju prije donošenja detaljnijih urbanističkih planova, uvjeti izgradnje utvrđivat će se u skladu s provedbenim odredbama ovoga GUP-a.

(4) Izgradnja na području obuhvata GUP-a mora zadovoljiti uvjete za VII. Zonu seizmičnosti prema MCS.

2.1.1. Stambena namjena (S)

Članak 7.

OPĆI UVJETI IZGRADNJE U PREDJELIMA STAMBENE NAMJENE

(1) Površine stambene namjene obuhvaćaju postojeću i planiranu stambenu izgradnju. 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).

(2) U stambenim predjelima za koje se utvrđuje obveza izrade detaljnijih urbanističkih planova preporučaju se sljedeće najveće gustoće:

- u predjelima S1 - do 50 stanovnika/hektar,
- u predjelima S2 – do 100 stanovnika/hektar
- u predjelima S3 – više od 100 stanovnika /hektar.

(3) Na površinama namijenjenim za stambenu izgradnju (S1-a, S1-b, S2, S3) mogu se graditi i uređivati prostori za prateće sadržaje na zasebnim česticama 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 (smještaj se određuje pri izradi UPU-a ili DPU-a ili drugim dokumentom uređenja, a u ostalom dijelu prostora smještaj mora biti odabran tako da je lako pristupačan, površine čestice do 1000 m², te da korištenjem ne narušava oblikovanje i kakvoću korištenja okolnih prostora i sadržaja).

(4) 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. Ako se izrađuje detaljniji urbanistički plan (UPU, DPU) tada se mora planirati površina za perivoj najmanje 5,0 m²/stanovniku, a za dječja igrališta najmanje 5,0 m²/djetetu pri čemu se broj djece obračunava s 10% stanovnika predjela za kojega se radi plan. Ako se ne radi detaljniji urbanistički plan tada se 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.

(5) Poslovni prostori, trgovina i usluge mogu biti u stambenoj zgradi uz uvjet da zauzimaju najviše do 20% bruto (razvijene) površine zgrade (BRP). Postojeći poslovni sadržaji veće površine od propisane ovim GUP-om mogu se zadržati, ali se ne mogu povećavati te je moguća njihova rekonstrukcija/adaptacija isključivo unutar postojećih površina.

(6) 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 m², 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.

(7) 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.

(8) Potreban broj parkirališno-garažnih mjesta mora se osigurati na građevnoj čestici na kojoj se planira izvesti zgrada. Postojeće garaže višestambenih građevina (namjene S2, S3) ne mogu se prenamijeniti u stambeni, poslovni ili prostor drugih namjena (trgovačkih, uslužnih i sl.). Prenamjena je moguća kod namjene S1 samo pod uvjetom ako je moguće na čestici zgrade osigurati zamjenska parkirališna mjesta.

(9) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu gradnju.

(10) Iznimno kod važećih detaljnih (i provedbenih) urbanističkih planova i rekonstrukcije postojećih legalno izgrađenih zgrada može se kao postojeće stanje zadržati planirano tim planom (veća visina zgrada, veća izgrađenost čestice, manja udaljenost od međe susjedne čestice od propisanih ovim GUP-om).

(11) Površine za stambenu namjenu označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

2.1.2. Mješovita namjena (M)

Članak 8.

OPĆI UVJETI ZA IZGRADNJU U MJEŠOVITOJ NAMJENI

(1) Ovim Odredbama propisuju se uvjeti izgradnje na površinama predviđenim ovim Generalnim urbanističkim planom za mješovitu namjenu. Predviđene su tri vrste mješovite namjene: MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (oznaka M1), MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (oznaka M2), MJEŠOVITA STAMBENO-JAVNA NAMJENA (oznaka M3).

(2) Površine za mješovitu namjenu označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*. Brojčana oznaka (indeks) 1, 2 ili 3 pridružena pojedinoj oznaci mješovite namjene (M1, M2, M3) označava u pojedinom predjelu mješovite namjene planirani pretežit pripadajući tip stambene izgradnje (S1, S2, S3). Katnost ne stambenih zgrada u pravilu se određuje prema dozvoljenim visinama za pripadajuće stambene zgrade. Odstupanja su moguća ako se izrađuje detaljniji urbanistički plan.

(3) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.

(4) Kod rekonstrukcije postojećih legalno izgrađenih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i veća izgrađenost čestice od propisanih ovim GUP-om.

(5) Zgrade u predjelima M1 i M2 mogu se graditi na pretežito neizgrađenom području površine veće od 2,0 ha ako su prethodno izrađeni Urbanistički plan uređenja (UPU), Detaljni plan uređenja (DPU), važeći Provedeni urbanistički plan (PUP) odnosno njegove izmjene i dopune, a pojedinačne zgrade mogu se graditi i prije donošenja tih planova ako se radi o interpolacijama u pretežito izgrađenom dijelu mješovite namjene.

(6) Uvjeti i način gradnje zgrada u predjelima pretežito mješovite namjene na području zaštićenog područja vrijednoga graditeljskog naslijeđa određuju se na temelju odredbi i posebnih uvjeta zaštite kulturnih dobara.

(7) Ovim odredbama preporučaju se sljedeći orijentacijski normativi za gradnju javnih i društvenih te poslovnih sadržaja u predjelima mješovite namjene:

- primarna zdravstvena zaštita – 0,10 m²/stanovniku,
- društvene namjene i zgrade za kulturu – 0,20 m²/stanovniku,
- javne djelatnosti – 0,10 m²/stanovniku,
- trgovine dnevne opskrbe – 0,20 m²/stanovniku,
- uslužni obrti – 0,10 m²/stanovniku,
- ugostiteljstvo – 0,20 m²/stanovniku.

(8) Na površinama namijenjenim za mješovitu namjenu (M1 i M2) mora se osigurati prostor za uređenje perivoja, šetališta i dječjih igrališta. Ako se izrađuje detaljniji urbanistički plan (UPU, DPU) tada se mora planirati za perivoj najmanje 5,0 m²/stanovniku, a za dječja igrališta isto tako najmanje 5,0 m²/djetetu pri čemu se broj djece obračunava s 10% stanovnika predjela za kojega se radi urbanistički plan. Ako se ne radi detaljniji urbanistički plan tada se na svakoj čestici na kojoj se planira stambena, stambeno-poslovna ili neka druga 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.

Članak 9.

MJEŠOVITA PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA (M1)

(1) 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 M1 stambena namjena mora biti u više od 60% izgrađene površine, a po potrebi može biti i 100% stambena namjena uz uvjet da se osiguraju potrebni sadržaji u funkciji stanovanja – dječje ustanove, igrališta, perivoji i trgovi, trgovine dnevne potrošnje, manji društveni sadržaji, škola (ako se radi o velikom broju stanovnika) i sl. Poslovni sadržaji ne smiju režimom ili načinom korišćenja narušavati kakvoću stanovanja.

(2) Na površinama mješovite pretežito stambene namjene (M1) mogu se graditi pojedinačne zgrade

stambene namjene, stambeno-poslovne zgrade i pomoćne građevine na građevnoj čestici. 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. Kada se ne izrađuje detaljniji urbanistički plan tada se postotak od najviše 40% nestambene namjene određuje prema namjeni zgrada na građevnoj čestici. U stambeno-poslovnoj zgradi (ako se izvodi jedna zgrada na građevnoj čestici) stambena namjena mora biti u najmanje 60% bruto (razvijene) površine zgrade.

(3) Na površinama mješovite pretežito stambene namjene (M1) mogu se osim stambenih i stambeno-poslovnih zgrada na posebnim građevnim česticama graditi i zgrade sljedećih namjena:

- Javna i društvena namjena - predškolsko i školsko obrazovanje; zdravstvena zaštita i socijalna skrb; političke, vjerske, društvene i kulturne namjene i prostori vjerskih zajednica; pošte, banke, zastupstva i sl.; posebne namjene (za potrebe Ministarstva obrane RH i Ministarstva unutarnjih poslova);
- Prometne i komunalne građevine – javne garaže i parkirališta, reciklažna dvorišta (uređena skupljališta reciklažnog otpada - površine čestice do 1000 m²);
- Javni prostori (perivoji, šetališta, dječja igrališta i sl.).

(4) 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. Veća visina zgrade je moguća pod uvjetom da se to predvidi detaljnijim urbanističkim planom (UPU, DPU), ali ne više od P+8 (ukupno devet nadzemnih etaža - uključivo instalacijske etaže, bez mogućnosti gradnje nadozida i potkrovlja) odnosno najviše 29,50 m do vijenca zgrade mjereno od niže kote konačno zaravnatog tla oko zgrade. Iznimno su moguće u manjoj mjeri i namjene I-2 (obrt) i to ako se radi o proširenju postojećih obrtničkih djelatnosti, pod uvjetom da to proširenje djelatnosti ne će ugroziti postojeću i buduću kakvoću stanovanja i rada u svom okruženju.

(5) Na zasebnim građevnim česticama površine do 0,5 ha mogu se graditi zgrade javne i društvene namjene, vjerske zgrade, uredski prostori, ugostiteljstvo, usluge, hoteli, javne garaže i višekatna parkirališta, a na površinama do 0,3 ha i manje područne tržnice.

(6) Javne pejzažne površine (perivoji, šetališta, igrališta i odmorišta) mogu se uređivati bez prostornog ograničenja.

(7) Na površinama mješovite pretežito stambene namjene (M1) ne mogu se graditi novi trgovački i poslovni centri te proizvodne zgrade i skladišta čije korišćenje značajno povećava promet ili na drugi način narušava kakvoću stanovanja. Postojeći sadržaji mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom da se postupno prenamjene u stanovanje ili sukladnu namjenu.

(8) Najveća izgrađenost građevne čestice može biti 60% površine čestice. Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 20% površine čestice. U postojećem gusto izgrađenom gradskom tkivu perivojno oblikovana površina može biti i manja, ali ne manja od 10% ukupne površine građevne čestice.

Članak 10.

MJEŠOVITA PRETEŽITO POSLOVNA NAMJENA (M2)

(1) 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. U predjelima M2 poslovna namjena može biti u više od 60% izgrađene površine toga gradskoga predjela. Poslovni sadržaji ne smiju režimom ili načinom korišćenja narušavati kakvoću stanovanja u okolnom prostoru.

(2) 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. Kada se ne izrađuje detaljniji urbanistički plan tada se ne propisuje obvezujućim postotak stambene i poslovne namjene.

(3) U predjelima mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) primjenjuju se odredbe o uvjetima i načinu gradnje za obiteljske kuće (S1-a), individualne stambene zgrade (S1-b) i više stambene zgrade (S2) i za zgrade gospodarske poslovne pretežito uslužne namjene (K1) uz uvjet da katnost ne može biti veća od Po+P+3+Pk (do 15,60 m). Moguće su u manjoj mjeri i namjene I-2 (obrt) i to ako se radi o proširenju postojećih obrtničkih djelatnosti, pod uvjetom da to proširenje djelatnosti ne će ugroziti postojeću i buduću kakvoću stanovanja i rada u svom okruženju. Veća visina zgrade je moguća pod uvjetom da se predvidi detaljnijim urbanističkim planom (UPU, DPU), ali ne više od P+8 (ukupno devet nadzemnih etaža - uključivo instalacijske etaže, bez mogućnosti gradnje nadozida i potkrovlja)

odnosno najviše 29,50 m do gornje kote vijenca zgrade mjereno od niže kote konačno zaravnatog tla oko zgrade.

(4) Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene mogu se graditi zgrade i uređivati prostori za:

- Stanovanje i prateće sadržaje; pošte, banke, zastupstva i sl.;
- Javnu i društvenu namjenu – političke, vjerske, društvene i kulturne sadržaje;
- Gradske robne kuće; manje hotele i ugostiteljstvo;
- Javne garaže i višekatna parkirališta;
- Posebnu namjenu;
- Perivoje, šetališta i dječja igrališta;
- Benzinske postaje bez i s pratećim servisnim uslugama (servisnim uslugama smatraju se usluge maloprodaje auto-pribora, hrane i pića, manje auto-praonice) bez mogućnosti gradnje trgovačkih, hotelskih i drugih smještajnih kapaciteta, skladišta i proizvodnih radiona);
- Reciklažna dvorišta (skupljališta reciklažnog otpada za dio naselja površine čestice do 1000 m²).

(5) Na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (M2) ne mogu se graditi skladišta kao osnovna namjena, opskrbeni centri s otvorenim parkiralištima (mogu se graditi manje gradske robne kuće s podzemnim parkiralištima), zgrade za preradu mineralnih sirovina, veće proizvodne zgrade (moguća je manja obrtnička proizvodnja koja ne narušava kakvoću stanovanja).

(6) Postojeći sadržaji koji nisu sukladni pretežito poslovnoj namjeni (M2) mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom da se postupno prenamijene.

(7) Najveća izgrađenost građevne čestice može biti 60% površine. Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 20% površine građevne čestice. U postojećem gradskom tkivu perivojno oblikovana površina može biti i manja, ali ne manja od 10% ukupne površine građevne čestice.

(8) Uvjeti i način gradnje zgrada u predjelima pretežito mješovite namjene na području zaštićenog područja vrijednoga graditeljskog naslijeđa određuju se na temelju odredbi uvjeta zaštite kulturnih dobara.

Članak 11.

MJEŠOVITA STAMBENO-JAVNA NAMJENA – GRADSKI PROJEKTI (M3)

(1) Mješovita stambeno-javna namjena (M3) predviđena je na urbanistički posebno vrijednim prostorima u gradu kao što su predjeli «Zvijezde», Gaze, bivših vojarni (Luščić i Borlin) kao i drugim površinama važnim za budući razvoj, organizaciju i sliku grada. Tim je prostorima u gradu potrebno pristupiti kao gradskim projektima. U njima nije moguća nikakva izgradnja prije izrade urbanističko-arhitektonskog programa kojega potvrđuje Gradsko poglavarstvo i odgovarajuće prostorno-planske dokumentacije propisane ovim Planom.

(2) U predjelima M3 moguća je nova stambena izgradnja (do 70%), izgradnja javnih zgrada (D), poslovnih (uredskih) zgrada (do 20%), te izgradnja i uređenje trgova (perivojnih trgova) i iznimno javne garaže. U predjelima M3₁ predviđena je gustoća do 50 stanovnika/hektar, u M3₂ do 100 stanovnika/hektar te u M3₃ preko 100 stanovnika/hektar. U predjelima M3 potrebno je osigurati znatne površine javnih vanjskih prostora (trgova, perivojnih trgova, perivoja, šetališta, uličnih drvoreda i sl.). U «Zvijezdi» je moguća gradnja obiteljske kuće (S1-a) ako se to dozvoli posebnim konzervatorskim uvjetima u skladu s povijesnom matricom izgradnje.

(3) Visine zgrada u predjelima M3 određuju se detaljnijim planom (UPU, DPU) i drugom propisanom urbanističko-arhitektonskom dokumentacijom u skladu s lokalnim uvjetima i općim uvjetima izgradnje koji proizlaze iz ovoga GUP-a. Moguća su odstupanja od visina predviđenih ovim GUP-om. U predjelima bivše vojarni Luščić i na predjelu Gaze moguće su iznimno i veće visine od P+8 za pojedine zgrade pod uvjetom da će one predstavljati kvalitetan akcent u prostoru i naglašavaju urbanističku os koja se ovim GUP-om nastoji afirmirati. Na završetcima urbanističke osi (Luščić-Zvijezda-Korana) u predjelu ušća Korane i u predjelu Luščić moguće je predvidjeti izgradnju poslovno-hotelskih nebodera-vidikovaca. U predjelima zaštite povijesnih dijelova naselja moguća je i niža visina novih zgrada (prizemnice i jednokatnice) ako se radi o interpolacijama u postojećem gradskom tkivu malih visina.

(4) U područjima M3 moguća je obnova postojećih zgrada zbog osiguranja neophodnih uvjeta rada i stanovanja prije izrade odgovarajućeg urbanističkog plana u skladu sa člankom 134. ovih Odredbi. Za zaštićene građevine, kao i za građevine koje se nalaze u «Zvijezdi» i u predjelima zaštite urbanističkih cjelina, uvjete i suglasnost za možebitnu prenamjenu i obnovu daje nadležni konzervatorski odjel.

(5) Za predjele M3 obvezna je izrada odgovarajuće detaljnije urbanističke dokumentacije. Za veće

površine od 2,0 hektara predviđena je izrada detaljnijeg urbanističkog plana (UPU, DPU). Za nove velike gradske predjele (Gaza i Lušćić) treba raspisati javne urbanističko-arhitektonske natječaje na temelju kojih će se raditi detaljniji planovi i projekti. Za površine manje od 2,0 hektara mora se izraditi idejno urbanističko rješenje (urbanistička studija) koje se izrađuje na temelju programa kojega predlaže Gradsko urbanističko povjerenstvo (ili Gradski urbanistički zavod), a prihvaća Gradsko poglavarstvo. Prihvaćeno idejno rješenje će tada poslužiti za izradu stručne podloge za ishođenje lokacijske dozvole. Urbanistička i arhitektonska rješenja moraju svojom kakvoćom i oblikovanjem pridonijeti uobličenju novog identiteta grada. Odabir najboljih urbanističko-arhitektonskih rješenja u predjelima M3 treba biti na temelju javnih i/ili pozivnih urbanističko-arhitektonskih natječaja.

2.1.3. Javna i društvena namjena (D)

Članak 12.

(1) Površine javne i društvene namjene (D) obuhvaćaju postojeće i planirane površine za gradnju javnih i društvenih sadržaja. To su zgrade za: UPRAVU (D1), SOCIJALNO ZBRINJAVANJE (D2), ZDRAVSTVO (D3), PREDŠKOLSKO OBRAZOVANJE (D4), ŠKOLSKO OBRAZOVANJE (D5), VISOKA UČILIŠTA, ZNANOST, TEHNOLOŠKE PARKOVE I ISTRAŽIVAČKE CENTRE (D6), KULTURU (D7), VJERSKE POTREBE (D8), ĐAČKE I STUDENTSKE DOMOVE (D9) i površine označene slovom oznakom D na kojima se mogu planirati i graditi sve javne i društvene potrebe prethodno navedene i one koje nisu navedene (policija, vatrogastvo i sl.).

(2) Unutar površina i zgrada javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim zgradama. U predjelima s oznakom D mogu se graditi i hoteli na zasebnim građevnim česticama kao dopunski funkcionalni sadržaji prethodno izgrađenij upravnoj, zdravstvenoj ili vjerskoj namjeni.

(3) Na građevnim česticama javne i društvene namjene ne mogu se graditi stambene i poslovne zgrade, odnosno prostori s takvim namjenama, osim ako se ne radi o stambenom prostoru domara u sklopu javnih zgrada. Postojeći prostori stambene namjene mogu se zadržati uz nastojanje da se postupno prenamjene u osnovnu namjenu prostora.

(4) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost gradivog dijela čestice od propisanih ovim GUP-om.

(5) Površine za javnu i društvenu namjenu označene su na planu 1. *Korištenje i namjena prostora.*

2.1.4. Gospodarska namjena (I, K, T)

Članak 13.

(1) Površine gospodarske namjene obuhvaćaju postojeće i planirane površine za:

A) GOSPODARSKO-PROIZVODNU PRETEŽITO INDUSTRIJSKU NAMJENU (I1) – obuhvaćaju industrijske, obrtničke i druge gospodarsko-proizvodne zgrade, veća skladišta te prateće trgovačke, poslovne, upravne i uredske zgrade u funkciji osnovne proizvodnje (K1, K2).

B) GOSPODARSKO-PROIZVODNU PRETEŽITO OBRITNIČKU NAMJENU (I2) – obuhvaćaju sve vrste obrtničkih i drugih manjih gospodarsko-proizvodnih zgrada, manjih skladišta te prateće trgovačke, poslovne, upravne i uredske zgrade u funkciji osnovne proizvodnje (K1, K2).

C) GOSPODARSKO-POSLOVNU PRETEŽITO USLUŽNU NAMJENU (K1) – obuhvaćaju sve vrste poslovnih, uredskih i trgovačkih zgrada, gradske robne kuće, prodajne salone, zgrade za malo poduzetništvo, prometne zgrade (javne garaže, benzinske postaje), prateće ugostiteljske zgrade, manje prateće zgrade za šport i rekreaciju, perivoje i šetališta. Iznimno za potrebe malog poduzetništvo moguće je izgraditi jedan stan na građevnoj čestici u sklopu poslovne zgrade.

D) GOSPODARSKO-POSLOVNU PRETEŽITO POSLOVNO-PRODAJNU (TRGOVAČKU) NAMJENU (K2) –obuhvaćaju velike trgovačke centre i prodajne salone, gradske robne kuće, gradske tržnice, poslovne zgrade te prateće ugostiteljske i zabavne sadržaje, prometne građevine (javne garaže, benzinske postaje, kamionska parkirališta), športske površine, perivoje i šetališta.

E) GOSPODARSKO-POSLOVNU PRETEŽITO KOMUNALNO-USLUŽNU (SERVISNU) NAMJENU (K3) – obuhvaćaju manja komunalno-servisna područja, tržnice na veliko ("zelene" tržnice površine čestice veće od 10.000 m²), poslovne zgrade vezane uz komunalno-uslužnu namjenu, prometne građevine (garaže, benzinske postaje) te prateće ugostiteljske sadržaje i sl. Oznakom K4 obilježena je gradska vrtlarija.

F) GOSPODARSKU TURISTIČKU NAMJENU (T; T1-pretežito turističko-ugostiteljska - hoteli, moteli; T2-pretežito turističko-rekreativna - izletišta, kampovi) – obuhvaćaju razne turističke namjene prihvatljive gradskom prostoru. Namjenu T1 moguće je graditi osim na predviđenim površinama označenim

oznakom T1 također u namjenama M1 i M2, te u namjenama S i K ako se to predvidi detaljnijim urbanističkim planom.

(2) Zgrade u predjelima gospodarske namjene na površini većoj od 5,0 ha (I, K, T) mogu se graditi na pretežito neizgrađenom području za koje su prethodno izrađeni Urbanistički plan uređenja (UPU), Detaljni plan uređenja (DPU), postoji važeći Provedbeni urbanistički plan (PUP) odnosno njegove izmjene i dopune, a pojedinačne zgrade samo kao interpolacije u pretežito izgrađenom dijelu gospodarske namjene i prije donošenja detaljnijih urbanističkih planova pod uvjetom da njihovom izgradnjom ne bude onemogućena izgradnja potrebnih prometnica i infrastrukturnih građevina. Za površine manje od 5,0 ha preporuča se izgradnja na temelju detaljnijih planova, a u slučaju da se oni ne rade obvezna je izrada urbanističke studije (urbanističkog rješenja) cijelog zahvata, kojom se programski, funkcionalno i oblikovno sagledava širi prostor.

(3) Unutar GUP-om planirane namjene K1 i K2 u djelomice ili pretežito izgrađenim gradskim predjelima (npr. Banija) poželjno je prenamijeniti postojeće proizvodne zgrade. Moguće je zadržati postojeću gospodarsku proizvodnu namjenu (I1) pod uvjetom da ona ne onečišćuje okoliš i svojim izgledom i veličinom ne narušava funkcionalni i urbanističko-arhitektonski sklad u prostoru. U slučaju promjene namjene nova namjena mora biti u suglasju s odredbama ovoga GUP-a koje se primjenjuju za predjele K2. Mogući su manji graditeljski zahvati unutar postojećih gabarita radi poboljšanja proizvodne tehnologije te povećanje postojećih gabarita zgrade najviše do 100 m² radi poboljšanja uvjeta rada (za garderobe, sanitarije, manja spremišta i sl.).

(4) Na površinama namijenjenim za gospodarsku namjenu (I, K) mora se osigurati prostor za uređenje javnih perivoja i šetališta, a po potrebi i dječjih igrališta. Ako se izrađuje detaljniji urbanistički plan (UPU, DPU) tada se mora planirati za perivoje i šetališta najmanje 10% površine obuhvata urbanističkog plana. Ako se ne radi urbanistički plan tada se na svakoj čestici na kojoj se planira izgradnja mora iz ekoloških i urbanističko-estetskih razloga osigurati najmanje 20% prirodnog terena na kojemu se mora posaditi drveće te po potrebi urediti pješačke prostore za boravak ljudi.

(5) Na površinama na kojima se planira turistička namjena (T1, T2) moraju se urediti perivojni prostori u skladu s lokalnim uvjetima. Na prostoru uz rijeke (posebice rijeku Koranu) više od 50% čestice mora biti perivojno uređeno i zasađeno drvećem.

(6) Planira se preseljenje AUTO-KAMPA s Korane (uz nogometni stadion) na drugu lokaciju (auto-kamp je planiran na početku Turnja – na ušću Mrežnice u Koranu). Na novoj lokaciji servisno-garažni prostor mora se smjestiti što dalje od obale (najmanje 120 m od nožice nasipa) ili u predjele gospodarske namjene K3). Postojeći kamp može se koristiti bez mogućnosti proširenja u skladu sa sklopljenim ugovorom te u skladu s propisima i važećom prostorno-planskom dokumentacijom. Neizgrađeni dio čestice postojećeg kampa na Korani mora se perivojno urediti i zasađiti drvećem, primjerenim pejzažnim obilježjima obale Korane. Krajobrazni projekt mora izraditi ovlašteni arhitekt/ovlašteni krajobrazni arhitekt. Preporuča se postupno preseljenje i postupna pretvorba kampa u zabavni park (R4), uz odgovarajuće preoblikovanje postojeće zgrade kampa. Na zgradi su moguće manje arhitektonske izmjene u cilju poboljšanja postojećeg stanja.

2.1.5. Športsko-rekreacijska namjena (R)

Članak 14.

(1) Površine za šport i rekreaciju pretežito se planiraju unutar obuhvata detaljnijih urbanističkih planova - urbanističkih planova uređenja (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU) na način da se osigura primjerenost dostupnost korisnicima prostora sukladno stručnim normativima, odnosno pravilima struke. U svakom naselju (gradskoj četvrti) treba planirati športska i dječja igrališta za razne dobne uzraste. Površine za šport i rekreaciju označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*. Površine za športsko-rekreacijsku namjenu obuhvaćaju predjele R1, R2, R3, R4 i R5. Sve površine za šport i rekreaciju treba oblikovati s visokim nasadima (drvećem). Za površine športsko-rekreacijske namjene veće od 5,0 ha obvezna je izrada detaljnijega plana. Za manje površine preporuča se izrada UPU-a ili DPU-a, a ako se ne radi obvezna je izrada urbanističko-pejzažne studije kojom će se sagledati cijeli prostor obuhvata i dodirni predjeli te će se predložiti cjelovita urbanistička zamisao.

(2) ŠPORT I REKREACIJA S POSLOVNIM PROSTORIMA (R1) – obuhvaća površine s građenjem zgrada u funkciji športa i rekreacije kao što su športske dvorane, stadioni i druge zatvorene i otvorene športske građevine sa ili bez gledališta te drugi poslovni prostori i sadržaji u funkciji športa i rekreacije. Izgrađenost građevne čestice za šport može biti najviše 40%. Iznimno postojeće izgrađene čestice u funkciji športa i rekreacije mogu imati i veću izgrađenost koja se daljnjim zahvatima ne smije povećavati. Ukupna površina pratećih ugostiteljskih i trgovačkih sadržaja ne može biti veća od 30%

bruto površine zgrade osnovne namjene (površina nenatkrivenih igrališta ne smatra se izgrađenom površinom). Prateći poslovni sadržaji ugostiteljstva i trgovine mogu se graditi istodobno ili nakon uređenja športsko-rekreacijskih površina (zabranjena je gradnja pratećih sadržaja prije gradnje i uređenja športsko-rekreacijskih površina). Moguća je gradnja građevina specifičnih konstrukcija čija se visina određuje prema uvjetima konstrukcije i namjene građevine pri čemu se mora skrbiti o vizualnom izgledu i uklapanju u sliku grada, posebice kada se radi o građevinama u blizini obala rijeka.

(3) ŠPORT I REKREACIJA S GRAĐEVINAMA U FUNKCIJI KORIŠTENJA (R2) - obuhvaća površine i građevine (uključivo i natkrivena/zatvorena igrališta) u funkciji športa i rekreacije uz mogućnost građenja manjih prizemnih ili jednokatnih zgrada – pratećih prostora i sadržaja u funkciji športa i rekreacije (garderobe, sanitarije, ugostiteljski sadržaji). Ukupna površina natkrivenih/zatvorenih igrališta može biti najviše 25% površine čestice u namjeni R2. Ukupna površina izgrađenih pratećih sadržaja (bez natkrivenih/zatvorenih igrališta) ne može biti veća od 150 m²/ha odnosno 1,5% cjelovite ukupne uređene površine čestice, ali ne više od ukupno 500 m² bruto razvijene površine. Prateći sadržaji mogu biti u sklopu zatvorenih igrališta ili zasebne paviljonske građevine. Prateći ugostiteljski sadržaji mogu se graditi istodobno ili nakon uređenja športsko-rekreacijskih površina (zabranjena je gradnja pratećih ugostiteljskih sadržaja prije gradnje i uređenja športsko-rekreacijskih površina).

(4) ŠPORT I REKREACIJA BEZ GRAĐENJA ZGRADA (R3) – obuhvaća površine u funkciji športa i rekreacije uz mogućnost uređenja i građenja pratećih manjih prizemnih paviljona za potrebe sanitarija i spremišta športske opreme najveće bruto površine 50 m²/hektar. Prateći paviljoni mogu se graditi istodobno ili nakon uređenja površina za šport i rekreaciju (zabranjena je gradnja paviljona prije građenja i uređenja športskih površina). Moguće je natkrivanje športski igrališta balonima i drugim lako uklonjivim natkrivalima (konstrukcijama) uz uvjet da ne narušavaju pejzažnu sliku prostora.

(5) ZABAVNI PARK (R4) – obuhvaća površine za igru, zabavu i edukaciju u funkciji rekreacije i korištenja slobodnog vremena (luna-parkovi za djecu i odrasle i slični zabavni parkovi). Izgrađenost građevne čestice na Švarči može biti najviše 40%, a na Korani (uz stadion) najviše 60%. U izgrađenost se ne obračunavaju uređenje hodne plohe i nadstrešnice otvorene sa svih strana. Ukupna površina izgrađenih pratećih kompatibilnih sadržaja (ugostiteljstvo, trgovine, usluge i sl.) ne može biti veća od 30% bruto površine građevina osnovne namjene (građevina za zabavu i rekreaciju). Zabavni park mora biti mjestimice zasađen drvećem (jablani i dr.), a preporuča se korišćenje sjenica i odrina s puzavicama.

(6) GRADSKO KUPALIŠTE (R5) – obuhvaća površine uz rijeku Koranu koje se tradicijski koriste kao gradski kupališni prostori. Na prostorima gradskoga kupališta nije dozvoljena gradnja nikakvih zidanih zgrada/građevina. Moguća je postava uklonjivih prizemnih paviljona (niskih drvenih ili metalnih građevina) koji su isključivo u funkciji kupališta (kupališne garderobe, nadstrešnice, sanitarije i sl.). Nije dozvoljeno podizanje paviljonskih ugostiteljskih građevina i uređenje parkirališta. Preporuča se sadnja jablanova i drugih nasada tradicijski vezanih uz obale karlovačkih rijeka.

(7) U svim rekreacijskim namjenama neophodna je u što većoj mjeri sadnja drveća i drvoreda.

2.1.6. Perivojne i pejzažne površine (Z)

Članak 15.

JAVNI PERIVOJI I DJEČJA IGRALIŠTA

(1) Javni perivoji i šetališta (Z1) i dječja igrališta (Z2) su javni perivojno uređeni prostori, planski oblikovani, namijenjeni odmoru i boravku građana te unaprjeđenju slike grada. Glede veličine, položaja i oblikovanja planiraju se sljedeći javni perivoji: zoološki vrt, botanički vrt, gradski perivoji, perivoji gradske četvrti, razni tematski perivoji, šetališta i sl. U gradskim četvrtima planiraju se dječja igrališta: mala dječja igrališta za djecu predškolskog uzrasta (do 7 godina) i velika dječja igrališta za djecu školskoga uzrasta (7-14 godina).

(2) U perivojima i dječjim igralištima mogu se postavljati prizemne sjenice (odrine, nadstrešnice) u funkciji obilaska i odmora u perivoju (zaštita od sunca i kiše). Sjenice nisu namijenjene za ugostiteljstvo i usluge, osim kod glavnih gradskih perivoja (kao perivoj u novom centru grada) gdje je u sklopu sjenica moguće smjestiti i manje ugostiteljsko-uslužne sadržaje.

(3) Unutar perivoja, šetališta i dječjih igrališta zabranjena je gradnja novih zgrada. Postojeće legalno izgrađene zgrade koje nisu sukladne osnovnoj namjeni (Z) mogu se zadržati bez mogućnosti proširenja s preporukom da se postupno prenamjene ili premjeste.

(4) Zaštićene građevine spomenika kulture zadržavaju se u perivojima i one se mogu uređivati sukladno uvjetima nadležne konzervatorske službe i u skladu s odredbama ovog GUP-a.

- (5) Unutar perivoja moguće je uređenje dječjih igrališta kao javnih neizgrađenih prostora planski oblikovanih i namijenjenih rekreaciji djece.
- (6) U perivojima se iznimno dozvoljava polaganje vodova infrastrukture uz uvjet zadržavanja kvalitetne visoke vegetacije i vrijednog ukrasnog grmlja.
- (7) Javne perivojne prostore treba planirati unutar obuhvata svih detaljnijih urbanističkih planova (Urbanističkih planova uređenja i Detaljnih planova uređenja) na gradotvoran način uz osiguravanje primjerene dostupnosti korisnicima prostora sukladno stručnim normativima i karlovačkoj tradiciji. Površine perivoja koji se određuju ovim GUP-om označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

Članak 16.

GRADSKI GAJEVI I ŠUME I KRAJOBRAZNI NASADI

- (1) GRADSKI GAJEVI I ŠUME (Z3) – naslijeđene ili novo posađene šumovite površine namijenjene šetnji, odmoru i rekreaciji, te unaprjeđenju slike grada. Gradnja zgrada na ovim prostorima je zabranjena. Postojeće zgrade koje nisu sukladne po namjeni i uvjetima korištenja treba prenamijeniti u sukladnu funkciju. Ako to nije moguće treba ih ukloniti, a iznimno se mogu zadržati postojeće legalno izgrađene zgrade bez mogućnosti za bilo kakvo proširenje. Unutar namjene Z3 moguća je gradnja dječjih igrališta i zemljanih športskih terena bez gradnje zgrada.
- (2) KRAJOBRAZNI NASADI (Z4) – voćnjaci, povrtnjaci, vinogradi, vrtovi i livade su neizgrađeni prostori namijenjeni odmoru, rekreaciji i poljodjelstvu u funkciji osobnih potreba. Gradnja zgrada na ovim prostorima je zabranjena. Postojeće zgrade koje nisu sukladne po namjeni i uvjetima korištenja treba prenamijeniti u sukladnu funkciju. Ako to nije moguće treba ih ukloniti, a iznimno se mogu zadržati postojeće legalno izgrađene zgrade bez dozvole za proširenje.
- (3) Poseban podtip krajobraznih nasada su DRVOREDI (Z4-d) na česticama uz obale rijeka Kupe i Korane, te uz važnije gradske ulice, potrebni radi uobličjenja slike grada i pročelja prema rijeci ili ulici. Preporuča se Gradu da otkupom ovih površina stvara potez javnih prostora uz obale rijeke i ulica namijenjene šetalištima, biciklističkim stazama i drugim javnim potrebama. Uz rijeku Kupu u sklopu pojasa Z4-d, a u predjelima predviđenim za izgradnju, treba predvidjeti stambenu ulicu obvezno s drvoredom. Moguće je na tim površinama smjestiti parkiranje automobila u drvoredima. Načelna širina pojasa za namjenu Z4-d izuzetog od izgradnje zgrada treba biti 25,0 m. Ta se širina može smanjiti u slučaju da se planiraju drvoredi unutar granice izrade detaljnijih urbanističkih planova (ako za to postoje tehnički opravdana ograničenja pri čemu se postojeća izgradnja nekonsolidiranih dijelova grada ne može smatrati ograničenjem). Za gradske predjele za koje nije predviđena izrada detaljnijih urbanističkih planova moguće je smanjenje pojasa u slučaju urbanistički konsolidiranih i zaštićenih dijelova grada. U pojasu Z4-d nije moguća nova izgradnja već se zamjenska ili nova izgradnja mora pomaknuti najmanje na rub tog pojasa pri čemu je važno da novom izgradnjom treba oblikovati pročelja rijeke i grada. Na pročeljima namjene Z4-d (neposredno uz rub te namjene) nisu dozvoljene nestambene namjene.
- (4) Površine gradskih gajeva i šuma te krajobraznih nasada označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

Članak 17.

ZOOLOŠKI I BOTANIČKI VRT

- (1) Na području ušća rijeke Korane u Kupu planira se izgradnja i uređenje zoološkoga i botaničkoga vrta (na planu namjene oznaka Z5). Zbog prirodnih, ekoloških, krajobraznih i prostornih uvjeta smještaja na ušću dviju rijeka ovaj javni perivojno-edukativni prostor ima značenje posebne urbane vrijednosti za izgled grada.
- (2) Potrebno je napraviti programsku studiju kojom će se utvrditi prostorni i funkcionalni parametri te okvirni program za projekt zoološkog i botaničkog vrta.
- (3) Na temelju studije potrebno je napraviti projektni zadatak. Preporuča se odabir projekta na temelju javnog urbanističko-arhitektonsko-pejzažnog natječaja.
- (4) Studija i natječaj moraju obuhvatiti cjeloviti prostor oba vrta, a projekti se mogu raditi za svaki vrt posebno i ne moraju se raditi istodobno.
- (5) Površine namijenjene za zoološki i botanički vrt označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

Članak 18.

ZAŠTITNE I OSTALE PEJSAŽNE POVRŠINE

(1) Zaštitne i ostale pejzažne površine (NA KARTI OZNAKA Z) oblikovane su za potrebe zaštite okoliša (sprječavanja erozije, sanacije klizišta, zaštite voda, zaštite krajolika, zaštite od buke, zaštite zraka i sl.). Uređenje i korištenje ovih površina ponajprije je u funkciji zaštite okoliša. Unutar ovih površina mogu se uređivati rasadnici.

(2) Unutar zaštitnih pejzažnih površina zabranjuje se gradnja novih građevina izuzev onih čija se gradnja dozvoljava po posebnim propisima te u funkciji čuvanja i održavanja prostora (akumulacije, rezervoari, odašiljači, antene, podzidi, kaptaže, kanali i sl.). Iznimno se postojeće zgrade mogu zadržati uz uvjete provedbe svih potrebnih mjera zaštite okoliša.

(3) Pojaseve postojećih i planiranih infrastrukturnih građevina treba objedinjavati zajedničkim zaštitnim pejzažnim površinama.

(4) Površine zaštitnih pejzažnih površina označene su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

2.1.7. Posebna namjena (N) - građevine od interesa za obranu

Članak 19.

POSEBNA NAMJENA

(1) Površine posebne namjene određene su za potrebe Ministarstva obrane i Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske i uređuju se po posebnim propisima.

(2) Lokacije od interesa za obranu na području obuhvata GUP-a jesu: Zapovjedništvo HkoV u Domobranskoj ulici (u «Zvijezdi») i Novi Dom Hrvatske vojske u novom središtu grada.

(3) Za izgradnju unutar predjela ograničene gradnje (100 m od ruba granice posebne namjene) potrebno je primijeniti Pravilnik o zaštitnim i sigurnosnim zonama vojnih objekata (čl. 9., st.2.), odnosno pridržavati se sljedećih uvjeta:

- a) Zabranjuje se izgradnja industrijskih i energetskih građevina, dalekovoda, antena, skladišta metalnih konstrukcija, elektronskih uređaja i drugih građevina, koje emitiranjem elektromagnetskih valova ili na drugi način mogu ometati rad vojnih uređaja.
- b) Zabranjuje se izgradnja građevina koje svojom visinom nadvisuju vojni sklop (građevine više od P+1) i time predstavljaju fizičku zapreku koja bi ometala rad vojnih uređaja. Zabranjuje se izgradnja skladišta goriva i opasnih tvari te ostalih sličnih građevina koje bi mogle negativno utjecati na sigurnost i funkcionalnost vojnog sklopa.
- c) Uz vojni sklop potrebno je osigurati nesmetan prolaz najmanje 10,0 metara koji će se regulirati urbanističkim planovima nižeg reda.
- d) Postojeće stambene zgrade mogu se rekonstruirati i adaptirati ako namjena zgrada nije protivna točkama a) i b) ovoga stavka.
- e) Za izgradnju bilo koje vrste građevina potrebno je prethodno pribaviti suglasnost MORH-a ako prostornim planom nižeg reda nije drukčije određeno.

2.1.8. Površine infrastrukturnih sustava (Is)

Članak 20.

(1) Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama (IS) te linijske (Is1, Is2) i površinske građevine za promet. Na tim površinama predviđena je:

- Elektroopskrba – trafostanice (IS) 220 kV, 110 kV i 35(20) kV, te elektrovodovi (Is1);
- Plinoopskrba – mjerno-primopredajne plinske i redukcijske stanice, skladišta plina i ispostave (IS), te plinski vodovi (Is2);
- Vodoopskrba – crpilišta i spremnici voda i uređaji za kondicioniranje voda (IS).

(2) Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine mogu se graditi i uređivati:

- Prometnice svih razina;
- Parkirališta i garaže; autobusne stanice i terminali;
- Željezničke pruge, građevine i prateći sadržaji;
- Biciklističke i pješačke staze;
- Benzinske postaje s pratećim servisnim uslugama (servisnim uslugama smatraju se usluge maloprodaje auto pribora, hrane i pića) bez mogućnosti gradnje trgovačkih, hotelskih i drugih smještajnih kapaciteta, skladišta i proizvodnih radiona, kao i drugi sadržaji prema posebnim uvjetima davatelja usluga infrastrukture;
- Javne gradske površine – tematski predjeli (šport, rekreacija, prateća parkirališta i sl.).

(3) Iznimno na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i poslovne uredske i prateće zgrade u funkciji prometa i infrastrukture sukladno posebnim propisima i odredbama ovoga GUP-a a u smislu minimalnih širina pojaseva (koridora), zaštite i sigurnosti zgrada, ljudi i dobara.

(4) Na postojećoj građevini autobusnog kolodvora može se izvesti rekonstrukcija, odnosno dogradnja i nadogradnja najveće katnosti P+4 s podrumskim etažama (u skladu s lokacijskim uvjetima) i to uredskih, prodajnih, turističko-ugostiteljskih, ostalih uslužnih i poslovnih sadržaja. U podzemnim etažama potrebno je predvidjeti garaže.

(5) Površine za infrastrukturne sustave označene su bijelom bojom, a pojasevi posebnog režima infrastrukture u osnovnoj namjeni svjetlosivom bojom na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

2.1.9. Vode i vodno dobro (V)

Članak 21.

(1) Vode i vodno dobro na području obuhvata Generalnog urbanističkog plana grada Karlovca čine površine rijeka Kupe, Korane i Mrežnice, te jezera (šljunčare i iskopišta gline) na Ilovcu. Na planu *1. Korištenje i namjena prostora* razlikuju se površine pod vodom (V1) i površine povremeno pod vodom (V2). Na svim vodenim površinama i u njihovom neposrednom okolišu treba očuvati postojeće biljne i životinjske vrste. Potoke i kanale na području grada treba pejzažno urediti budući da prolaze važnim dijelovima grada i sastavni su dio njegova uređenja i opažanja. Površine inundacija mogu se koristiti za potrebe rekreacije te pejzažno uređivati sukladno posebnim propisima. Iznimno u prostoru vodnog dobra, a izvan granice stogodišnjeg vodnog vala mogu se graditi građevine u funkciji osnovne namjene iz ovog članka.

(2) Udaljenost prometnica, infrastrukturnih, komunalnih građevina i instalacija te vanjskih rubova trupa (nožica pokosa nasipa) od gornjega ruba melioracijskih odvodnih kanala, propusta, cestovnih odvodnih jaraka te ostalih građevina odvodnje mora biti najmanje 5,0 m (preporuča se 7-10 m).

(3) Odvodnju je potrebno riješiti zadržavanjem postojećeg melioracijskog sustava u funkciji do izgradnje kolektora s pripadajućom sekundarnom kanalizacijom i pratećim građevinama odvodnje oborinskih i otpadnih voda.

(4) Zaštitu od štetnog djelovanja voda – poplava – čini sustav vodotoka, kanala, ustava i akumulacija Kupa-Kupa, kao dio obrane od poplave Srednjeg Posavlja. Zaobalne vlastite vode u nizinskom hidromelioracijskom području crpnim stanicama crpe se u kanal Kupa-Kupa. Poboljšanje vodnog režima kroz Karlovac postići će se izgradnjom VES Brodarci, kanala Korana-Kupa, izgradnjom obaloutvrda, sanacijom i potpunom postojećih obaloutvrda. Područje zaštitnog pejzažnog pojasa dolinom rijeke Mrežnice do ušća u Koranu i Korane od mosta do ušća u Kupu može se uređivati uz posebne uvjete Hrvatskih voda koje obuhvaćaju: obvezno građenje na koti 111,80 i više na lijevoj obali rijeke Kupe i to bez podrumljenja; udaljenost ograde i visokog raslinja najmanje 20 m od gornjeg ruba pokosa vodotoka, odnosno 5m od ruba melioracijskih kanala te usklađivanjem padova novih parternih građevina (završne kote uređenog terena) s generalnim konceptom odvodnje cijelog prostora.

(5) Zaštita od štetnog djelovanja voda - bujica i erozije tla – obuhvaća zaštitni pojas uz bujičnjake i to širine od 10 m u zapadnom dijelu grada, te 5 m uz ostale bujičnjake.

2.1.10. Groblja

Članak 22.

(1) Groblja su površine na kojima se osim ukopnih mjesta i grobnih polja (planska oznaka G) mogu graditi prateći sadržaji osnovne funkcije – grobne kapele, mrtvačnice, obredne dvorane te paviljonske građevine za prodaju cvijeća i svijeća (planska oznaka G i G1). Uređena čestica groblja treba sadržavati najmanje 20 % perivojno uređenih površina. Potrebno je osigurati najmanje 7 m² po grobnom mjestu.

(2) Unutar površine groblja, a uz granice prema susjednim prostorima obvezno je urediti zaštitni pejzažni pojas visokih nasada (drveće i visoko grmlje) najmanje širine 10 m.

(3) Za novo gradsko groblje odnosno za proširenje postojećih groblja potrebna je izrada detaljnog plana uređenja. Do izrade DPU-a mogući su ukopi samo na već otvorenim grobnim mjestima, ili započetim grobnim redovima/poljima. Otvaranje novih grobnih polja moguće je na temelju donesenog DPU-a i glavnog projekta uređenja grobnih staza i prateće infrastrukture. Iznimno je moguće i prije izrade DPU-a planirati manja proširenja (povećanje najviše do 10% površine groblja u slučaju

nepostojanja pripremljenih grobnih mjesta) na temelju idejnog rješenja izrađenog od ovlaštene pravne osobe.

2.1.11. Ulice, trgovi i komunalna infrastruktura

Članak 23.

(1) Ulice, trgovi i komunalna infrastruktura (podzemni razvod) mogu se graditi na svim površinama određenim ovim Generalnim urbanističkim planom. Građenjem komunalne infrastrukture treba težiti očuvanju cjelovitosti površina, a za građenje u zaštićenim dijelovima prostora primjenjuju se posebni uvjeti određeni ovim odredbama (građenje na području zaštićenih kulturnih dobara – građevina, perivoja i sl., područjima zaštićene prirode i sl.).

2.2. RAZGRANIČAVANJE NAMJENE POVRŠINA

Članak 24.

(1) Detaljno razgraničenje između pojedinih namjena površina, granice kojih se grafičkim prikazom ne mogu utvrditi nedvojbeno, odredit će se detaljnijim (detaljnijim) planovima ili urbanističko-tehničkim uvjetima određenim za zahvat u prostoru. Pri razgraničavanju prostora granice se određuju u korist zaštite prostora i potreba očuvanja prometnih i infrastrukturnih pojaseva te ne smiju biti na teret javnih površina.

(2) Podrobno razgraničenje između površina različitih namjena određuje Urbanistički plan uređenja ili Detaljni plan uređenja temeljom smjernica Generalnog urbanističkog plana.

(3) Podrobno razgraničenje između površina različitih namjena za područja za koje se ne izrađuje Urbanistički plan uređenja ili Detaljni plan uređenja određuje se temeljom Generalnog urbanističkog plana i provodi se uz sudjelovanje nadležnog tijela grada za prostorno uređenje.

3. UVJETI UREĐENJA PROSTORA ZA GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU I ŽUPANIJU

Članak 25.

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA DRŽAVU

(1) Na području Grada Karlovca (unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana) nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku:

PROMETNE GRAĐEVINE – postojeće:

1. AC-1 / Zagreb (Lučko) – Bosiljevo – Split – Dubrovnik;
2. D-1 / GP Macelj (granica s Republikom Slovenijom) – Krapina – Zagreb – Karlovac – Gračac – Knin – Brnaze – Split (D8);
3. D-3 / GP Goričan (granica s Republikom Mađarskom) – čvor Čakovec – čvor Varaždin – čvor Breznički Hum – Zagreb – čvor Karlovac-Rijeka – čvor Kanfanar-Pula;
4. D-6 / GP Jurovski Brod (granica s Republikom Slovenijom) – Ribnik – Karlovac – Krnjak – Glina – Dvor – granica s Republikom BiH;
5. D-23 / Karlovac (D6) – Josipdol – Žuta Lokva – Senj (D8);
6. D-36 / Karlovac (D1) – Pokupsko – Sisak – čvor Popovača (D4);
7. D-505 / čvor Bobovica (D4) – Bregana – Krašić – Ozalj – Karlovac (D1);
8. Jugoistočna obilaznica grada Karlovca;
9. Brza cesta Karlovac – Petrinja – Sisak – Popovača – Kutina – Virovitica;
10. Brza cesta Karlovac – Slunj – Plitvice – Gračac – Knin – Split;
11. Korekcije na državnim cestama (predviđene PPUG-om i ovim GUP-om)
12. Magistralna glavna željeznička pruga MG 1 / Botovo državna granica – Koprivnica – Dugo Selo – Zagreb Glavni kolodvor – Karlovac – Rijeka, s kolodvorima i postrojenjima;
13. Željezničke pruge II. reda 212 / Sisak Caprag (MG 2) – Karlovac (MG 1) i II 213 – Karlovac (MG 1) – Kamanje državna granica.

PROMETNE GRAĐEVINE – planirane:

1. Transeuropska željeznička pruga velike propusne moći Zagreb – Karlovac – Josipdol – Rijeka s odvojkom Drežnica – Gospić – Knin;
2. Plovni put rijekom Kupom.

GOSPODARSKE GRAĐEVINE – postojeće i planirana proširenja:

1. Građevine za proizvodnju nemetalnih minerala, keramike, celuloze, papira, tekstila i kože;
2. Građevine za promet otrova na veliko;
3. Građevine za obradu i skladištenje opasnog otpada.

ENERGETSKE GRAĐEVINE – postojeće:

1. Dalekovodi napona 200 kV: Moravice-Švarča, Švarča-Vojnić, Švarča-Dubovac-Pokupje;
2. Dalekovodi napona 110 kV: Gojak-Lučica-Barilović-Švarča-Vojnić;
3. Transformatorska postrojenja: Dubovac, Švarča, Pokupje;
4. Magistralni plinovod Pula-Rijeka-Karlovac-Zagreb.

VODNE GRAĐEVINE:

1. Regulacijske i zaštitne vodne građevine: sustav obrane od poplava grada Karlovca s pripadajućim građevinama (VES Brodarci, kanal Kupa-Kupa, retencija Kupčina);
2. Građevine za melioracijsku odvodnju: Hidromelioracijsko polje Kupčinski šumski bazen;
3. Građevine za korištenje voda: vodoopskrbni sustav grada Karlovca;
4. Građevine za zaštitu voda: sustav odvodnje otpadnih voda Karlovca-Duga Resa.

GRAĐEVINE POSEBNE NAMJENE – postojeće: Građevine od interesa obrane na području grada Karlovca jesu: Zapovjedništvo u Domobranskoj ulici, sklop u Haulikovoj ulici, novi Dom Hrvatske vojske i zaštitno područje skladišta streljiva i streljane Jamadol. Za izgradnju građevina ili izvođenje radova u predjelima ograničenja gradnje potrebno je ishoditi suglasnost MORH-a.

Članak 26.

GRAĐEVINE OD VAŽNOSTI ZA ŽUPANIJU

(1) Na području Grada Karlovca unutar obuhvata Generalnoga urbanističkog plana nalaze se sljedeće građevine od važnosti za Karlovačku županiju (osim navedenih građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku):

PROMETNE GRAĐEVINE – županijske ceste-postojeće:

1. Ž-1042/Ž-1040 / Rakov Potok – Jastrebarsko – Draganić – Karlovac (D505);
2. Ž-3147 / Donje Pokupje (D505) – Donja Jelsa – Borlin (D6);
3. Ž-3148 / Karlovac – D36 – D1;
4. Ž-3149 / D-36 – Vodostaj;
5. Ž-3179 / Novigrad (Ž3142) – Zagradci – Karlovac (D6);
6. Ž-3185 / Karlovac (D1) – Barilović – Perjasica – Generalski Stol (D23);
7. Ž-3186 / Turanj (D1) – Skakavac – Gvozd – Perna (Ž3225);
8. Sustav prigradskog putničkog prometa županije sa središtem u Karlovcu, koji bi se ujedno nalazio i u sustavu prigradskog sustava Zagreba;
9. Heliodrom kod županijske bolnice na Švarči.

GOSPODARSKE POVRŠINE – industrijski, obrtnički i poslovni predjeli veličine veće od 25ha:

1. Industrijski predio Ilovac (približno 88 ha);
2. Industrijski predio Mala Švarča (približno 38 ha);
3. Poslovni predio Struge-Selca-Orlovac (približno 82 ha);
4. Poslovni predio Banija-Ilovac (približno 43 ha);
5. Poslovni predio Banija (približno 34 ha).

GRAĐEVINE INFRASTRUKTURE – postojeće:

1. Poštanski centar Karlovac, područna telefonska centrala Karlovac;
2. Postojeće i planirane UPS mjesne centrale te magistralni i spojni vodovi i mjesna telekomunikacijska mreža;
3. Trafostanice dio 110 kV, TS 35/20 kV i dalekovodi 110 kV, 35 kV i 20 kV;
4. Toplovodi i građevine za distribuciju toplinske energije;
5. Postojeća Policijska uprava (PU) u Karlovcu;
6. Građevine za obranu od poplava unutarnjih vodotoka prema državnom planu obrane od poplava;
7. Retencije i akumulacije za obranu od poplava: retencija Jamadol;
8. Vodoopskrbni sustav Karlovca;
9. Izvorišta vode: Gaza I., II. I III., Švarča i Borlin;
10. Odvodni sustav grada Karlovca;
11. Županijska plinska mreža (20 bar) – opskrbni sustav Karlovac;
12. Bazne stanice mobilne telefonije.

Planirano:

1. Vodoopskrbni sustav grada Karlovca (glavni vodovi);
2. Odvodni sustav grada Karlovca (kolektori);

GRAĐEVINE DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

1. Postojeće ustanove uprave i pravosuđa, obrazovanja, kulture i zdravstva.
- (2) Za građevine od važnosti za Republiku Hrvatsku primjenjuje se Uredba za određivanje građevina od važnosti za Republiku Hrvatsku.

4. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI**Članak 27.**

(1) Smještaj građevina gospodarskih djelatnosti, na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana, predviđen je u sklopu sljedećih predjela:

- Proizvodna namjena (I) – pretežito industrijska (I1) i pretežito obrtnička (I2);
- Poslovna namjena (K) – pretežito uslužna (K1), pretežito poslovno-prodajna - trgovačka (K2), pretežito komunalno-uslužna - servisna (K3) i gradska vrtlarija (K4);
- Turistička namjena (T) – pretežito turističko-ugostiteljska (T1 - hoteli, moteli) i pretežito turističko-rekreativna (T2 - izletišta, kampovi);
- Mješovita namjena (M) – pretežito stambena (M1), pretežito poslovna (M2) i pretežito javno-poslovna (M3).

(2) Razmještaj i veličina planiranih namjena za gospodarske djelatnosti prikazani su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

4.1. GOSPODARSKA – PROIZVODNA NAMJENA (I)**Članak 28.**

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim Generalnim urbanističkim planom za gospodarsku – proizvodnu namjenu (I). To znači da se unutar ovih predjela mogu predviđati djelatnosti kojima je osnovni cilj proizvodnja gotovih ili polu-gotovih proizvoda, a ovisno o količini proizvodnje smjestit će se u pretežito industrijsku ili zanatsku namjenu.

(2) Na planu *1. Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za gospodarsku – proizvodnu namjenu (I).

(3) Predviđene su dvije vrste proizvodnih namjena: pretežito industrijska namjena (I1) i pretežito zanatska namjena (I2). Na česticama s postojećim građevinama pretežito proizvodne pretežito industrijske namjene (I1) mogući su svi oblici građevnih zahvata (nove gradnje, dogradnje, prigradnje, pregradnje, preoblikovanja i dr.) ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana. Na česticama s postojećim građevinama proizvodne pretežito zanatske namjene (I2) moguća je gradnja novih građevina i dogradnje, prigradnje, pregradnje, preoblikovanja i dr. postojećih građevina ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana.

(4) Na zemljištu predviđenom za izgradnju građevina pretežito industrijske namjene (I1) moguć je smještaj većih i tehnološki složenijih proizvodnih građevina i opreme onih industrija koje:

- imaju veća prometna opterećenja,
- kod kojih se veći dio proizvodnog procesa odvija na otvorenom prostoru i
- koje se po vrsti i oblikovanju građevina ne mogu uklopiti u oblikovanje okolnih područja.

(5) Na zemljištu predviđenom za izgradnju građevina pretežito zanatske namjene (I2) moguć je smještaj:

- manjih i tehnološki jednostavnijih proizvodnih građevina i opreme onih proizvodnji koje imaju manja prometna opterećenja,
- kod kojih se veći dio proizvodnog procesa odvija u građevinama (uključivo skladištenje sirovina i proizvoda) i
- koje se po veličini građevina i oblikovanju građevina mogu uklopiti u oblikovanje okolnih područja (čije zgrade ne trebaju zbog proizvodnoga procesa biti visoke – više od općih uvjeta izgradnje – i koje neće narušiti vizualnu sliku Karlovca).

(6) Na području obuhvata GUP-a u predjelima gospodarsko-proizvodne namjene ne smiju se smještavati proizvodnje koje onečišćuju okoliš kao i one koje u slučaju oštećenja ili neispravnosti rada mogu ugroziti stanovništvo.

(7) Opće uvjete i naputke za smještaj i gradnju proizvodnih namjena valja ugraditi u Urbanističke planove uređenja i Detaljne planove uređenja, koji su obvezni za površine veće od 5,0 ha, a preporučaju se i za površine manje od 5,0 ha.

(8) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na novo planiranu izgradnju.

(9) U predjelima gospodarsko-proizvodnih namjena treba zadovoljiti sljedeće uvjete za građenje (uvjeti se odnose na novo planirane zgrade, a poželjno ih je primijeniti i za postojeće zgrade kod njihove adaptacije i/ili rekonstrukcije):

1. Koristiti građevne materijale otporne na oborine i vatru, a svojim oblikovanjem i materijalima zgrade se trebaju uklopiti u sliku grada i okolnoga krajolika.
2. Građevna crta u pravilu treba biti na udaljenosti od regulacijske crte 20 metara, a iznimno na udaljenosti od 10 metara ovisno o lokalnim uvjetima.
3. Dio čestice između građevne i regulacijske crte važan je za sliku ulice i za doživljaj cjelovitog izgleda gospodarskoga prostora. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno/pejsažno oblikovati, a može ga se urediti i kao dodatno parkiralište zaposlenih i gostiju s obveznom sadnjom stabala.
4. Najveća izgrađenost građevne čestice može biti 60% površine čestice. Iznimno izgrađenost može biti do 70% u slučaju kada nisu potrebne veće manipulativne vanjske površine pa je moguće osigurati 20% površine čestice za perivojno uređenje. Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 20% površine građevne čestice. Najmanje polovica perivojno oblikovane površine čestice mora biti zasađena visokim drvećem. Uz svaku ogradu prema susjednoj čestici u pravilu treba posaditi kontinuirani drvored. Prema rijeci, ulici ili drugoj javnoj namjeni potrebno je zasaditi dvostruki drvored u sklopu kojega je moguće urediti parkiralište automobila. On će pridonijeti ljepšem izgledu cijeloga gospodarskoga predjela jer će vizualno umanjiti razmjerno velike zgrade te doprinijeti humanizaciji prostora.
5. Visina zgrade od kote konačno uređenog terena do kote gornjega ruba vijenca mora biti u skladu s namjenom i svrhom same zgrade, ali ne smije biti veća od:
 - 15,00 m za gospodarsku – pretežito industrijsku namjenu (I1),
 - 11,00 m za gospodarsku – pretežito zanatsku namjenu (I2).
 Iznimno, neki dijelovi zgrade mogu biti viši ako je to potrebno zbog odvijanja tehnološkoga procesa (dimnjak, filter, kran i sl.), ali ne više od 30% ukupne površine zgrade. Gornji rub stropne konstrukcije podruma ne smije biti više od 1,20 metara iznad kote konačno uređenoga terena uz samu zgradu.
6. Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga prostora u sliku krajolika potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Treba izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje krova.
7. Najmanja udaljenost zgrade od međe susjedne čestice mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine zgrade, ali ne manje od 6,0 metara (prostor potrebe prilaza vozila za hitne intervencije i drvored uz među čestice). Razmak može biti iznimno manji u pretežito izgrađenom dijelu ako građevina ima povećani stupanj otpornosti na rušenje i ako ne će ugroziti živote ljudi.
8. Utovar, istovar ili pretovar teretnih vozila može se obavljati samo na građevnoj čestici. Na čestici se mora osigurati i parkiralište za osobna vozila zaposlenika i poslovnih stranaka.
9. Ograda čestice, osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Preporuča se da bude ozelenjena živicom. Ograda prema susjednim građevnim česticama može biti metalna (rešetkasta ili žičana) sa gusto zasađenom živicom s unutrašnje strane ograde. Ograde mogu biti najveće visine od 200 cm ako su providne, odnosno 150 cm ako su neprovidne (odredba se ne odnosi na živice).
- (10) Iznimno kod rekonstrukcije i/ili prenamjene postojećih sklopova građevina unutar postojećih gabarita može se zadržati postojeće stanje izgradnje i uvjeta korištenja čestice koji su različiti od uvjeta propisanih ovim GUP-om (odnose se na veću visinu građevina, veću izgrađenost građevne čestice, manju udaljenost građevne crte od regulacijske crte, udaljenost zgrade od međe građevne čestice i uvjete za smještaj vozila).
- (11) Građenje novih proizvodnih građevina kojom se mijenja vlasnička struktura unutar postojećih tvorničkih sklopova mogući su isključivo na temelju Urbanističkog plana uređenja (UPU) ili Detaljnog plana uređenja (UPU).
- (12) Rekonstrukcija postojećih proizvodnih građevina kojima se povećava gabarit te mijenjaju uvjeti korištenja prostora, a nalaze se izvan granica propisanih obveznih detaljnijih planova (UPU, DPU), mogući su na temelju urbanističko-arhitektonske studije koja nadomještava detaljniji urbanistički plan (UPU ili DPU). Sadržaj takve studije treba približno odgovarati sadržaju detaljnijega plana.

(13) Moguća je urbanističko-arhitektonska sanacija Južne industrijske zone Mala Švarča, u kojoj su promjenom vlasničke strukture i preparcelacijom nastale građevne čestice koje ne udovoljavaju odredbama ovoga GUP-a pa se tretira kao pretežito izgrađena cjelina. Unutar izgrađenih dijelova dozvoljava se nužna nadogradnja i rekonstrukcija (do 10% povećanja BRP), a na neizgrađenim česticama dozvoljava se i 100%-na izgrađenost pod uvjetom izrade Prostorne studije cijele radne zone kojom će se utvrditi granica detaljnog plana uređenja (DPU) i program za DPU. Detaljnim planom uređenja utvrditi će se uvjeti nadogradnje, rekonstrukcije i nove izgradnje, uvjeti za osiguravanje pristupa interventnim vozilima te osiguravanje parkirališta izvan odnosnih građevnih čestica a u sklopu radnog predjela Male Švarče. Rekonstrukcija postojećih građevina (zgrada, parkirališta i sl.) može se odvijati i prije izrade DPU-a ako se ne mijenjaju tlocrtni i visinski gabariti. Ovaj stavak ne primjenjuje se za sjeveroistočni još neizgrađeni dio Južnog industrijskog predjela Mala Švarča jer se u tom prostoru mogu primijeniti odrednice GUP-a.

4.2. GOSPODARSKA – POSLOVNA NAMJENA (K)

Članak 29.

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim Generalnim urbanističkim planom za gospodarsku – poslovnu namjenu (K). Pod gospodarskom – poslovnom namjenom podrazumijevaju se čiste djelatnosti koje neće bukom i emisijama onečišćavati okoliš. To su različiti uredski prostori, trgovina te djelatnosti od važnosti za obavljanje svakodnevnih funkcija i održavanja grada. Uvjeti građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.

(2) Na planu *1. Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za gospodarsku - poslovnu namjenu. Predviđeno je četiri gospodarskih - poslovnih namjena: pretežito uslužna namjena (K1), pretežito poslovno-prodajna (trgovačka) namjena (K2), komunalno-uslužna (servisna) namjena (K3) i gradska vrtlarija (K4).

(3) Na građevnim česticama i u građevinama gospodarske namjene ne mogu se graditi zgrade odnosno prostori isključivo stambene namjene. Postojeći prostori stambene namjene mogu se zadržati uz nastojanje da se postupno prenamjene u planiranu osnovnu namjenu prostora.

(4) U predjelima poslovnih namjena (sjeverno od Kupe i istočno od željezničke pruge – Ilovac, Selce, Banija) treba zadovoljiti sljedeće uvjete za izgradnju:

1. Građevna crta treba biti na udaljenosti najmanje 10 metara od regulacijske crte. U postojećem gradskom tkivu građevna crta može biti i manja pa čak i na regulacijskoj crti, ako je to potrebno zbog uklapanja u okolnu izgradnju.
2. Dio čestice između građevne i regulacijske crte važan je za sliku ulice. Zbog toga je taj prostor potrebno promišljeno arhitektonski i perivojno oblikovati, a moguće ga je djelomice urediti i kao dodatno parkiralište za zaposlenike i goste uz uvjet sadnje visokog drveća na tako uređenom parkiralištu.
3. Najveća izgrađenost građevne čestice može biti 60% površine čestice. Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 20% površine građevne čestice. U postojećem gradskom tkivu perivojno oblikovana površina može biti i manja, ali ne manja od 10% ukupne površine građevne čestice. Uz svaku ogradu prema susjednoj čestici u pravilu treba posaditi kontinuirani drvored. Prema rijeci, ulici ili drugoj javnoj namjeni potrebno je zasaditi dvostruki drvored u sklopu kojega je moguće urediti parkiralište.
4. Visina zgrada namijenjenih poslovnim namjenama može biti najviše P+4 (prizemlje i četiri etaže) s mogućnošću izgradnje potkrovlja. Kota završne plohe poda na razini razizemlja, prizemlja ili visokog prizemlja može biti najviše na visini do 1,2 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatog tla uokolo zgrade. Visina gornjega ruba nadozida mjerena od gotovog poda potkrovlja ne smije biti veća od 1,5 m. Veća visina zgrade je iznimno moguća pod uvjetom da se to predvidi Urbanističkim planom uređenja ili Detaljnim planom uređenja, ali ne više od P+8 (ukupno devet nadzemnih etaža - uključivo instalacijske etaže, bez mogućnosti gradnje nadozida i potkrovlja) odnosno najviše 28 m do vijenca zgrade mjereno od niže kote konačno zaravnatog tla oko zgrade.
5. Zbog što primjerenijeg uklapanja gospodarskoga predjela u sliku krajobraza potrebno je osobito pažljivo oblikovati krov i pokrov. Preporuča se izbjegavati svijetle i reflektirajuće boje krovnih pokrova.
6. Najmanja udaljenost poslovne zgrade od ruba čestica susjednih zgrada i ostalih čestica mora iznositi najmanje polovicu zabatne visine zgrade, ali ne manje od 6,0 metara (osiguranje prilaza vozilima za hitne intervencije plus prostor za drvored).

7. Ograda čestice zgrada poslovne namjene, ukoliko se izvodi i to osobito prema ulici, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana. Preporuča se uz ogradu sadnja živice. Visina neprozirne ograde ili neprozirnih dijelova ograde je 150 cm (izuzev živice), a prozirnih ograda do 200 cm.
- (5) U predjelima poslovnih namjena (K) južno od rijeke Kupe (u širem prostoru centra) primjenjuju se sljedeći uvjeti za izgradnju:
1. Građevna crta treba se prilagoditi okolnoj izgradnji i slici ulice. Dio čestice između građevne i regulacijske crte važan je za sliku ulice i treba ga oblikovati kao predvrt. Ograda prema ulici, ukoliko se izvodi, mora biti kvalitetno arhitektonski oblikovana visine do 1,5 m uz preporuku sadnje živice s unutrašnje ograde.
 2. Izgrađenost građevne čestice mora se prilagoditi okolnoj izgradnji i urbanističkim obilježjima dijela grada u kojemu se građevina izvodi. Ne preporuča se izgrađenost veća od 60%. Najmanja perivojno oblikovana površina mora biti 10% površine građevne čestice. Ulazni trg (predprostor glavnom ulazu) mora biti najmanje 10% površine građevne čestice. Parkiralište automobila mora biti osigurano na građevnoj čestici (na terenu ili unutar zgrade kao podzemna garaža, iznimno na krovu). Vanjsko parkiralište mora biti izvedeno s drvoredima.
 3. Visinu zgrade/zgrada treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Usklađivanje mora biti potkrijepljeno projektnom dokumentacijom pri ishođenju dozvole za gradnju. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenca zgrada u okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade. Najveća moguća visina zgrada (do ruba gornje plohe krovnog vijenca) može biti 16,50 metara (kao za zgrade društvenih djelatnosti, članak 32.).
 4. Najmanja udaljenost poslovne zgrade od čestica susjednih zgrada i ostalih čestica trebala bi iznositi najmanje polovicu visine zgrade, ali ne manje od 6,0 metara (osiguranje prilaza vozilima za hitne intervencije te prostor za drvored).
 5. Oblikovanje zgrade (vanjski izgled) mora pridonijeti urbanističko-arhitektonskom uobičajenju ulice i cijeloga grada. Nije dozvoljena gradnja prefabriciranih tipskih trgovačkih zgrada, već se one svojim gabaritima i oblikovanjem moraju prilagoditi arhitektonskim i urbanističkim vrijednostima ambijenta u kojemu se zgrada gradi.
- (6) Na području Drežnika primjenjuju se u pravilu uvjeti iz stavka 5. ovoga članka. Budući da nema postojeće izgradnje kojoj se treba prilagoditi potrebno je novu izgradnju urbanističko-arhitektonski oblikovati na način primjeren središnjim gradskim prostorima i stambenim naseljima.
- (7) Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost čestice od propisanih ovim GUP-om.
- (8) Na česticama s postojećim građevinama pretežito poslovne namjene mogući su svi oblici građevnih zahvata (primjerice: dogradnje, prigradnje, pregradnje, preoblikovanja i dr.) ako su u skladu s općim i posebnim odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana.
- (9) Novo planirane površine poslovne namjene koje se nalaze unutar obuhvata detaljnijih urbanističkih planova (UPU i DPU-a) ne smiju se izgrađivati do donošenja tih planova.
- (10) Za Gradsku vrtlariju, smještenu na Korani u neposrednoj blizini prve zone zaštite vodocrpilišta, treba u Prostornom planu uređenja Grada predvidjeti lokaciju izvan obuhvata GUP-a. Lokacija mora omogućiti uređenje kompostišta i sve druge prateće sadržaje dobro opremljene gradske vrtlarije. Postojeću vrtlariju moguće je prenamijeniti u izložbeno-prodajno-perivojni prostor. Nije moguća znatnija izgradnja novih zgrada osim nužnih građevnih zahvata na održavanju uz mogućnost dogradnje do 10% od postojeće izgrađene površine gradske vrtlarije u svrhu redovitog poslovanja.

4.3. GOSPODARSKA - TURISTIČKA NAMJENA (T)

Članak 30.

(1) Ovim člankom propisuju se uvjeti izgradnje na zemljištima predviđenim ovim Generalnim urbanističkim planom za gospodarsku - turističku namjenu. Na planu *1. Korištenje i namjena prostora* označeno je zemljište namijenjeno za gospodarsku turističku namjenu.

A) GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO TURISTIČKO-UGOSTITELJSKA (T1) – obuhvaća hotele, motele te prateće ugostiteljske i zabavne sadržaje, garaže, parkirališta i športsko-rekreacijske površine u funkciji osnovne namjene. Namjenu T1 moguće je graditi također i u namjenama M1 i M2, te u namjenama S i K ako se predvidi detaljnijim urbanističkim planom.

B) GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO TURISTIČKO-REKREATIVNA (T2) – obuhvaća izletišta i kampove, hotelske dependanse (Dubovac) te prateće ugostiteljske i zabavne sadržaje, garaže, parkirališta i

športsko-rekreacijske površine u funkciji osnovne namjene.

(2) Predviđena je obnova postojećih te gradnja novih hotela i motela (T1). Turističko-ugostiteljska namjena može sadržavati prateće sadržaje (manje športske, trgovačke i poslovne prostore koji čine do 30% ukupnog udjela prostora osnovne namjene) te koji ne smiju štetiti ugostiteljsko-turističkoj namjeni, estetskom izgledu ili narušavati okolni ambijent zgrade osnovne namjene.

(3) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost dijela čestice od propisanih ovim planom.

(4) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice pretežito turističko-ugostiteljske namjene (T1) utvrđuje se sa 40%. Iznimno u izgrađenim dijelovima gradskoga tkiva izgrađenost čestice turističko-ugostiteljske namjene može biti 60%. Najveća dozvoljena visina izgradnje građevina turističke namjene je P+4 (pet nadzemnih etaža) ali ne više od 16,50 m do ruba gornje plohe vijenca zgrade mjereno od niže kote konačno zaravnatog tla. Najmanje 30% čestice treba perivojno oblikovati. Ove visine zgrada mogu se povećati do visine P+8, iznimno više, ako se za taj dio prostora dokaže potreba za istim i to kroz izradu Detaljnoga plana uređenja odnosno urbanističko-arhitektonski natječaj.

(5) Najveća dozvoljena izgrađenost građevne čestice pretežito turističko-rekreativne namjene (T2) utvrđuje se sa 20%. Najveća dozvoljena visina izgradnje građevina turističke namjene T2 je P+1 (dvije nadzemne etaže) ali ne više od 8 m do ruba gornje plohe vijenca zgrade mjereno od niže kote konačno zaravnatog tla. Najmanje 30% čestice treba perivojno oblikovati.

(6) Parkiralište ili garažu za goste i zaposlene treba riješiti na vlastitoj čestici. Parkiralište treba izvesti po mogućnosti u grupama odvojenim visokim nasadima (drvećem).

5. UVJETI SMJEŠTAJA ZGRADA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI (D)

Članak 31.

(1) Na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana predviđene su sljedeće namjene za zgrade društvenih djelatnosti: upravna (D1), socijalno zbrinjavanje (D2), zdravstvo (D3), predškolsko obrazovanje (D4), školstvo (D5), visoko učilište, znanost, istraživački centri (D6), kultura (D7), vjerska namjena (D8), studentski i đački domovi (D9) i površine na kojima se mogu planirati sve javne i društvene potrebe (D). Zgradama društvenih djelatnosti smatraju se i zgrade namijenjene fizičkoj kulturi, upravi, vatrogasnoj službi i drugim sličnim namjenama.

(2) Razmještaj i veličina planiranih namjena za zgrade društvenih djelatnosti prikazani su na planu *1. Korištenje i namjena prostora*.

(3) Na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana predviđena je izgradnja novih osnovnih i srednjih škola. Građevnu česticu istih treba dimenzionirati prema kriteriju: 30-50 m²/učeniku.

(4) Na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana predviđena je izgradnja novih dječjih ustanova. Građevnu česticu treba dimenzionirati prema normativu: 20-40 m²/djetetu.

(5) Uvjeti za građenja zgrada društvenih djelatnosti određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.

Članak 32.

(1) Najveća visina za zgrade društvenih djelatnosti (namjena D) može biti:

- Podrum (Po) i pet nadzemnih etaža tj. prizemlje i četiri kata (P+4). Ako se gradi potkrovlje ono može imati nadozid na pročelju do 1,10 metra visine iznad kote gornje plohe stropne ploče zadnjeg kata i može biti uređeno za namjenu koju ima cijela zgrada, dakle Po+P+4+Pk, ali ne više od 16,50 metara do kote vijenca potkrovlja.

- Kod zgrada čija se visina ne može mjeriti brojem etaža (koncertna dvorana, športska dvorana i sl.) najveća dozvoljena visina zgrade do ruba gornje plohe krovnog vijenca je 16,50 metara ili do visine određene posebnim propisima.

(2) Visine zgrada društvenih djelatnosti treba uskladiti na svakoj stvarnoj lokaciji s okolnom izgradnjom, bez obzira na najveće dopuštene visine. Usklađivanje treba biti potkrijepljeno projektom dokumentacijom pri ishodu lokacijske dozvole. Ako je potrebno treba visinu vijenca prilagoditi visini vijenca zgrada u neposrednom okruženju. Također je nužno prilagoditi zgradu obrisu naselja, vidljivom s glavnih cesta ili vidikovaca. U tom smislu visinu zgrade treba odrediti tako da se iznad linije obrisa naselja može isticati krov, ali ne i pročelje zgrade. Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost čestice od propisanih ovim

GUP-om.

(3) Kota završne plohe poda prizemlja (visokog prizemlja) može biti najviše na visini do 1,5 metara iznad konačno dovršenoga i zaravnatog terena oko zgrade.

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

(5) 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.

(6) Površina čestice određuje se prema lokalnim uvjetima uz preporuku da se za dječji vrtić površina čestice određuje po kriteriju 20-40 m²/djetetu (a najmanje ukupne površine 0,4 ha), za osnovne i srednje škole broja učenika u brojnijoj smjeni 30-50 m²/učeniku (najmanje ukupne površine 2,00 ha). Postojeće područne škole mogu imati česticu manju od 2,0 ha uz poželjno povećanje postojećih površina koliko je moguće uslijed postojeće izgradnje. Neizgrađeni dio tih čestica potrebno je prikladno perivojno oblikovati (predvidjeti igrališta i sadržaje za boravak i igru djece) u skladu s propisanim standardima i pravilima struke. Moguća su odstupanja od propisane najmanje površine čestice do 5% ako se tako utvrdi detaljnijim planom.

(6) Zgrade javne i društvene namjene treba oblikovati tako da se uklope u ambijent, štjući vrijedna naslijeđena graditeljska, ambijentalna i krajobrazna obilježja kako se ne bi narušila cjelovitost pročelja ulice ili grupe zgrada u blizini kojih se gradi.

(7) Udaljenost građevne crte od regulacijske crte treba odrediti u pravilu tako da je ispred zgrade predvrt. Kod zgrada koje se ugrađuju u već djelomice uobličeno gradsko tkivo, građevnu crtu treba prilagoditi okolnoj izgradnji.

(8) Na području «Zvijezde» predviđa se prenamjena postojećih zgrada u prostore društvene i javne namjene, kao i uređenje/izgradnja parkirališta i garaža u skladu s detaljnijom prostorno-planskom dokumentacijom (UPU, DPU) i konzervatorskom studijom. Posebne uvjete za uređenje ovih prostora odredit će nadležna ustanova za zaštitu kulturnih dobara.

(9) Vjerske zgrade graditi će se prema potrebama i sukladno planu korištenja i namjene prostora. Iznimno istaknuti dijelovi vjerskih građevina (na primjer: zvonik) mogu biti i viši ali ne više od 30 m od kote konačno zaravnatog tla oko zgrade. Postojeće vjerske zgrade mogu se proširivati sukladno prostornim uvjetima područja u kojem se nalaze.

(10) Na području za koja se Generalnim urbanističkim planom propisuje izrada urbanističkih planova uređenja (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU) prije izrade tih planova nije dozvoljeno izdavati akte uređenja prostora za izgradnju zgrada društvenih djelatnosti. Na području obuhvata Urbanističkog plana uređenja povijesne urbanističke cjeline Karlovca moguća je prije izrade propisanoga urbanističkoga plana uređenja izgradnja zgrada društvenih djelatnosti na temelju arhitektonskoga natječaja (u slučaju jedne građevne čestice) odnosno na temelju konzervatorske studije + podloge za natječaj ili konzervatorske studije + urbanističko-arhitektonsko rješenje (u slučaju nekoliko građevnih čestica).

(11) Uvjeti izgradnje u ostalim dijelovima obuhvata Generalnoga urbanističkog plana utvrđuju se na temelju odredbi za provođenje ovoga GUP-a. Ako se ne planira skora izrada UPU-a ili DPU-a prema obuhvatu određenom ovim GUP-om, iznimno je moguće izraditi Detaljni plan uređenja za manji urbanistički cjeloviti predio grada (manji od obuhvata DPU-a propisanog ovim GUP-om) u kojemu se nalaze čestice na kojoj se planira izgradnja društvenog sadržaja.

6. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH ZGRADA (S, M)

6.1. OPĆI UVJETI ZA GRADNJU I OBNOVU STAMBENIH ZGRADA (S1, S2, S3, M)

Članak 33.

(1) Stambene zgrade moguće je graditi u predjelima namijenjenim za stambenu i mješovitu namjenu. Na planu *1. Korištenje i namjena prostora* te su namjene označene oznakama S1 (S1-a, S1-b), S2 i S3, te M1, M2 i M3.

(2) Stambene zgrade planiraju se kao OBITELJSKE KUĆE, INDIVIDUALNE, VIŠE I VISOKE ZGRADE.

- 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).

- INDIVIDUALNA ZGRADA – URBANA VILA (pretežito u predjelima S1-b i M1, a moguće je u predjelima M2,

- M3, S2 i S3) najveće visine od 12,60 m što odgovara mogućim etažama Po+P+2+Pk.
- 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.
 - 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. Moguća je gradnja zgrada i viših od devet etaža ako je to određeno detaljnijim planom (osobito u predjelima UPU «Luščić» i UPU «Gaza-Centar»). Izgradnja visokih zgrada moguća je isključivo na temelju detaljnijeg (detaljnijeg) urbanističkog plana.
- (3) 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.
- (4) Iznimno se obiteljske zgrade mogu graditi i uz nižu razinu komunalne opremljenosti zemljišta kao prijelazno rješenje s obavezom izgrađene prilazne ulice, priključka na opskrbu električnom energijom, na lokalni izvor vodoopskrbe i izgradnju nepropusne sabirne jame.
- (5) Kriteriji građenja određeni ovim odredbama odnose se na rekonstrukciju postojećih zgrada i na novo planiranu izgradnju.
- (6) Iznimno kod rekonstrukcije postojećih zgrada može se zadržati zatečena postojeća veća visina zgrada i zatečena veća izgrađenost čestice od propisanih ovim GUP-om.
- (7) U stambenim predjelima, gdje nije predviđena izrada detaljnijih urbanističkih planova, uz odgovarajuće arhitektonsko rješenje za ishođenje dozvole za gradnju potrebno je izraditi i urbanističku studiju kojom će se sagledati širi prostor predmetne građevne čestice, rješenje prilagoditi urbanističkom kontekstu te provjeriti utjecaj planirane izgradnje na okolni prostor i obrnuto. Sadržaj takve studije treba približno odgovarati sadržaju detaljnijega plana (UPU-a/DPU-a) u pogledu osnovnih urbanističkih pokazatelja (promet, mogućnost prometnog ulaska u unutrašnjost djelomično izgrađenog gradskog predjela, visine zgrada, izgrađenost čestica, mogućnost pješačkih komunikacija i javnih prostora – trgova, perivoja, dječjih igrališta, vizure, veza na susjedne blokove i javne zgrade i dr.). Obuhvat studije određuje se prema konkretnoj situaciji uvažavajući logične prostorne odnose u okruženju planirane/planiranih građevina. Studija nije potrebna za pojedinačne obiteljske kuće koje se grade u pretežito izgrađenom stambenom susjedstvu.
- (8) U površinom manjim predjelima S1, a u neposrednoj blizini drugih namjena (S2, S3, M i dr.) moguće je prilikom zamjenske izgradnje ili dogradnje zgrada primjenjivati odredbe za namjenu M1.

Članak 34.

GRAĐEVNE ČESTICE

- (1) Građevnom česticom smatra se zemljište unutar građevnog područja naselja određenih dimenzija i namjene, s osiguranim neposrednim prilazom na javno-prometnu površinu širine 5,5 m (iznimno u pretežito izgrađenim dijelovima grada 3,0 m). najmanje širine 3,0 metra i osiguranom mogućnošću priključenja na javnu komunalnu infrastrukturu na kojem je dozvoljen građevni zahvat u prostoru, sve sukladno važećem prostornom planu. Kod postojeće izgradnje moguće je zadržati posredan pristup građevnoj čestici na javno-prometnu površinu osiguranjem služnosti prolaza preko susjednih građevnih čestica, kao i pristupnim putem u vlasništvu građana (privatni put).
- (2) Oblik i veličina građevne čestice treba omogućiti njeno svrhovito korištenje i izgradnju. Poželjno je ujednačavati veličinu i oblik građevnih čestica. Oblik i veličina građevne čestice utvrdit će se detaljnim planom uređenja ili aktom uređenja prostora. Ako su postojeće čestice s već izgrađenom građevinom manje površine od ovim GUP-om planirane veličine, moguća je gradnja, dogradnja i obnova zgrada na takvoj čestici pod uvjetom da konačna izgrađenost čestice ne bude veća od one propisane ovim GUP-om, te da budu zadovoljene najmanje propisane udaljenosti do ruba čestice. Postojeće legalno izgrađene zgrade na česticama manjim od 240 m² ne mogu se tlocrtno povećavati već se mogu rekonstruirati unutar postojećih gabarita.
- (3) Udaljenost samostojeće i poluugrađene (dvojne) zgrade od granica građevne čestice je najmanje 3,0 m (preporuča se 4,0 m) izuzev prema javnom prostoru (regulacijskoj crti) gdje se udaljenost određuje odredbama ovoga GUP-a. Ukoliko se zgrade grade na udaljenosti manjoj od 3,0 m, treba predvidjeti propisane mjere zaštite od požara te zgrada na tom pročelju može imati pomoćne otvore (otvori za ventilaciju, otvori ostakljeni neprozirnim staklom bez mogućnosti otvaranja i sl. - površine pojedinačnog otvora do 0,4 m²). Iznimno ove udaljenosti mogu biti i manje kod postojećih legalno

izgrađenih zgrada po važećim propisima do donošenja ovoga GUP-a. Udaljenost od međe samostojećih i poluugrađenih individualnih zgrada može biti 3,0 m. Na pročeljima individualnih zgrada koje se grade na udaljenosti 3,0 m od susjedne međe mogu se graditi otvori i konstruktivni istaci krovne konstrukcije (strehe širine do 50 cm), ali se ne smiju graditi prostorni istaci (balkoni, lođe, terase i sl.).

(4) Poluugrađena (dvojna) zgrada gradi se na međi prema susjednoj građevnoj čestici. Na pročelju (zidu) takve poluugrađene zgrade građenom na međi ne smije biti nikakvih otvora te konstrukcija mora zadovoljavati uvjete zaštite od požara (požarni zid). Krovnište i odvodnja oborinskih voda poluugrađene zgrade građene na međi mora biti riješena prema vlastitoj građevnoj čestici.

(5) Za zgrade građene na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice, kao i kod rekonstrukcije (dogradnje, nadogradnje i sl.), primjenjuju se sva pravila i uvjeti za poluugrađene zgrade. Iznimno u dijelu grada i za građevine koje se grade temeljom posebnih uvjeta zaštite graditeljskoga nasljeđa uvjeti građenja građevina određuju se temeljom uvjeta nadležne službe zaštite (konzervatorske službe).

(6) Ugrađene zgrade (zgrade u nizu) moraju se istodobno izvoditi kao jedna arhitektonsko-građevna cjelina (nije moguća pojedinačna gradnja ugrađenih zgrada), osim kada se radi o ugradnji pojedinačne građevine u već izgrađeni ali nedovršeni niz.

Članak 35.

GRAĐEVNA I REGULACIJSKA CRTA

(1) Građevna crta je obvezna linija građenja prednjeg pročelja zgrade. Iznimno za zgrade koje se grade na regulacijskoj crti (građevna i regulacijska crta se preklapaju) istaci etaža (katova) na pročelju za koje je određena građevna crta mogu biti dubine najviše do 1,0 m ako se nalaze na visini većoj od 4,0 metra od kote nogostupa (ili uređenog tla) te uz uvjet da ne mogu zauzimati više od 30 % pročelja etaže na kojem se grade. Kod ugrađenih i poluugrađenih zgrada istaci na pročelju moraju biti udaljeni najmanje za dvije dubine istaka od susjednih zgrada. Istaci veće površine ili dubine moraju se graditi na građevnoj crti, što znači da je pročelje zida u prizemlju uvučeno za širinu istaka.

(2) Najmanja udaljenost građevne crte od regulacijske crte je 5,0 metara. Iznimno, ako se građevna crta planirane zgrade prilagođuje građevnim crtama izgrađenih (postojećih) zgrada građevna crta može od regulacijske crte biti i na manjoj udaljenosti odnosno može se preklapati s regulacijskom crtom.

(3) Položaj regulacijske crte određuje se tako da se od osi prometnica određuje širina propisanog pojasa (koridora). Ukoliko je širina uličnog pojasa veća od raspoloživog prostora u slučaju postojeće izgradnje, zadržava se postojeća udaljenost uz uvjet da se kod rekonstrukcije zgrade ova udaljenost ne smije smanjivati, odnosno da se kod rušenja postojećih i gradnje novih zgrada nova zgrada gradi na propisanoj udaljenosti koju određuje prometni pojas - ukoliko oblik i veličina građevne čestice to omogućavaju. Za područja za koja se izrađuje detaljniji (detaljniji) urbanistički plan položaj regulacijske i građevne crte određuje se tim planovima.

(4) Na mjestima većih gradskih križanja regulacijska i građevna crta određuju se prema projektu križanja (križanja glavnih gradskih ulica, državnih i županijskih cesta) uz obvezno uvažavanje kuta preglednosti na križanju.

(5) Položaj građevne crte i uvjeti za građenje istaka na području zaštite kulturno-povijesne cjeline određuje se prema uvjetima nadležne konzervatorske službe.

(6) Građevna crta u pravilu se određuje detaljnijim urbanističkim planovima (UPU, DPU), te konzervatorskim uvjetima i urbanističkim studijama ako se ne planira izrada detaljnijeg urbanističkog plana. U gradskim predjelima za koje nije predviđen detaljniji plan, urbanistička studija i nije unutar granica konzervatorske zaštite preporuča se gradnja na građevnoj crti ako je u okruženju planirane izgradnje.

Članak 36.

RAZINA PRIZEMLJA I PODRUMA

(1) Kota završnoga poda etaže ulaza u zgradu ne smije biti više od 150 cm iznad kote uređenoga terena. Ako je kota poda ulaza viša od 150 cm iznad kote uređenoga terena tada se izgrađeni dio zgrade ispod ulazne etaže smatra isto etažom (visoko prizemlje se podrazumijeva kao kat).

(2) Preporuča se izvedba podruma koji se može koristiti i kao sklonište dopunske zaštite u slučaju ratnih opasnosti. Podrumom se podrazumijeva etaža čija je kota gornje plohe stropne konstrukcije (završenog poda prizemlja) najviše do 150 cm iznad kote uređenoga terena kod glavnog ulaza u

zgradu. To se odnosi za zgrade građene na ravnom terenu.

(3) Kod zgrada na nagnutom terenu te kad je prilaz zgradi s više kote terena, uzima se u obzir kota uređenog terena na strani pročelja prema prometnici. Kada je prilaz zgradi na nižoj koti terena, podrumom se smatraju one etaže kod kojih je najmanje 50% volumena ispod razine terena i kojih je najniži dio podne površine podruma najmanje 150 cm ispod razine konačno uređenog okolnog terena. Mogu se izgraditi dvije podrumске etaže.

Članak 37.

POTKROVLJE

(1) Potkrovljem se smatra dio zgrade ispod krovne konstrukcije, a iznad stropne konstrukcije posljednje etaže zgrade, a koristi se kao prostor boravka (stanovanje, rad i sl.). Potkrovlje oblikovano ravnim krovom, bačvastim krovom ili mješovitim krovom može imati najviše 75% površine karakteristične etaže i uvučeno je pretežito s ulične strane; u potkrovlju se može planirati samo korisni prostor u jednoj razini, uz mogućnost gradnje galerije. Pristup potkrovlju mora se predvidjeti isključivo unutar zgrade.

(2) Korisnim potkrovljem podrazumijeva se najviša etaža čiji je nadozid najviše 150 cm za prizemne i 110 cm za višekatne zgrade iznad kote gornje plohe stropne ploče zadnjeg kata te s najmanjom svjetlom visinom prostorije od 2,40 metara u sredini raspona.

(3) Korisno potkrovlje moguće je izvesti ako to nije u suprotnosti s uvjetima zaštite kulturnih dobara te uvjetima i odredbama detaljnijeg urbanističkog plana za područje za koje se izrađuje.

(4) Osvjetljenje prostorija u korisnom potkrovlju je prozorima u zabatnom zidu zgrade, prozorima u ravnini krova ili nadozidanim prozorima (oblik krovnih kućica). Nadozidani prozori smiju se izvesti na međusobnoj udaljenosti od najmanje jednog razmaka krovnih rogova, uvučeni tlocrtno najmanje za vlastitu visinu (u ukupnu visinu nadozidanog krovnog prozora uračunava se otvor i krovna konstrukcija prozora) i to mjereno u odnosu na liniju pročelja. Ukupna dužina nadozidanih krovnih prozora ne smije zauzimati više od 50% dužine krova.

Članak 38.

MATERIJALI I OBLIKOVANJE

(1) Zgrade moraju biti izgrađene od čvrstoga građevnoga materijala koji je vatrootporan i vodootporan.

(2) Ako se koristi drvena građa tada ona mora biti zaštićena premazom koji će joj osigurati zadovoljavanje osnovnih protupožarnih uvjeta.

(3) Arhitektonsko oblikovanje zgrada treba uskladiti s urbanističkom slikom Karlovca i krajolikom.

Članak 39.

KROVIŠTE I POKROV

(1) Krovovi zgrada mogu biti ravni, jednostrešni, dvostrešni ili višestrešni. Nagibi kosih krovova mogu biti do 35°, odnosno iznimno i većih nagiba ako se radi o rekonstrukciji postojećih zgrada odnosno građenju i rekonstrukciji zgrada sukladno uvjetima nadležne službe zaštite kulturnih dobara.

(2) Poželjno je da pokrov kosih krovova obiteljskih zgrada (posebice za gradske predjele za koje se ne izrađuju detaljniji urbanistički planovi) bude tradicijski. Na kosim krovovima moraju se postaviti snjegobrani ako je zgrada građena na regulacijskoj crti.

Članak 40.

SMJEŠTAJ VOZILA NA GRAĐEVNOJ ČESTICI

(1) Na svakoj građevnoj čestici namijenjenoj stambenoj zgradi potrebno je osigurati dovoljan broj parkirališta i garaža za potrebe stanara u tim zgradama prema odredbama ovoga GUP-a.

(2) Ako se u zgradi nalazi poslovni prostor (stambeno-poslovna zgrada ili stambena zgrada s manjim poslovnim sadržajem) potrebno je predvidjeti i izvesti odgovarajući broj parkirališnih mjesta za potrebe poslovnog prostora prema odredbama ovoga GUP-a, ali ne na račun drvoreda. U slučaju da se unutar zgrade predviđa, ili se već nalazi, neki poslovno-trgovačko-ugostiteljski sadržaj treba obvezno osigurati prostor za zaustavljanje dostavnog vozila na samoj građevnoj čestici. Ako to nije moguće onda treba izvesti parkiralište u drvoredu unutar prometnoga pojasa ulice (ukoliko se time ne umanjuje širina kolnika ili širina pločnika ispod dozvoljene širine - obvezna najmanja širina nogostupa jest 1,60 metara a kolničke trake 2,75 m, a za javne ceste (ulice) najmanja širina nogostupa je 2,00 m a kolničke trake 3,00 m).

- (3) U slučaju da se na nekoj građevnoj čestici planira urediti ugostiteljski ili poslovni sadržaj (restoran, caffè, pizzeria i sl.) obvezno treba na samoj čestici urediti parkiralište za osobna vozila posjetitelja prema odredbama ovoga GUP-a. Ako to nije moguće tada se parkiralište može izvesti na susjednoj čestici ili na nasuprotnoj čestici s druge strane prometnice uz uvjet da je sukladno namjeni prostora određenoj ovim GUP-om. U slučaju da se radi o susjednoj čestici treba izvesti izravnu pješačku vezu parkirališta i građevne čestice na kojoj se nalazi ugostiteljski odnosno poslovni sadržaj.
- (4) Parkiralište se ne smije planirati duž postojeće prometnice na način da se time sužuje kolnik ili da se onemoguću prolaz pješaka (potrebno je osigurati nogostup najmanje širine 1,60 metra, a za javne ceste najmanja širina nogostupa je 2,00 m).
- (5) Ako se parkiralište za dostavno vozilo ne može osigurati unutar pojasa prometnice tako da zaustavno vozilo ne ometa odvijanje kolnog i pješačkog prometa, tada se parkiralište mora osigurati na građevnoj čestici na kojoj se nalazi poslovni sadržaj.
- (6) Ostali uvjeti parkiranja vozila određuju se detaljnije u posebnom članku ovih Odredbi.

Članak 41.

GARAŽE, NATKRIVENA PARKIRALIŠTA I PARKIRALIŠTA

- (1) Kod svih višestambenih zgrada (viših i visokih) potrebno je osigurati 1-1,5 parkirališno ili garažno mjesto za osobne automobile za svaki stan na čestici te zgrade (prema uvjetima ovoga GUP-a). Kod poslovno-stambenih zgrada treba osigurati i dodatna parkirališta za poslovne sadržaje na parceli te zgrade (kriteriji za određivanje broja parkirališno-garažnih mjesta navedeni su u posebnom članku ovih Odredbi, odnosno u s kladu s člankom 40., stavkom 3). U višestambenim zgradama potrebno je predvidjeti spremišta za motocikle, mopede i bicikle.
- (2) Manji broj parkirališnih mjesta moguće je iznimno odobriti u potpuno izgrađenim dijelovima građevnoga područja naselja (kao za postojeće S3 zgrade) gdje zbog nedostatka prostora nije moguće ostvariti ovaj kriterij, ali ne manje od 1,2 PGM na jedan stan.
- (3) Garaža se može izgraditi unutar prizemlja, polu-ukopanog i ukopanog podruma stambene, pomoćne ili stambeno-poslovne, poslovne i javne zgrade te ispod trgova i drugih javnih površina, odnosno kao samostojeća zgrada. Garaža mora imati pristup s javne prometne površine (po mogućnosti iz sporedne ulice). Garaža s više od 100 vozila mora imati dva ulaza. Potpuno ukopana garaža može biti veća od osnovnog tlocrta zgrade do 25% pod uvjetom da se na razini terena uredi kao perivojni prostor (perivojni trg, dječje igralište) uz obvezno pridržavanje propisanih uvjeta o najmanjoj površini koju treba očuvati s prirodnim tlom. Kod građevnih čestica malene površine podzemna garaža ne smije zauzimati više od 75% čestice pri čemu 25% površine čestice mora biti prirodno tlo po mogućnosti zasađeno drvećem. Urbanistički se ne ograničava broj podzemnih garaža pod uvjetom poštivanja stručnih kriterija i zakonskih ograničenja.
- (4) Građevna crta garaže treba biti najmanje 5,0 metara od regulacijske crte. Iznimno može biti na regulacijskoj crti (ako je to predviđeno detaljnijim planovima, u slučaju strmog zemljišta kada bi uvlačenje garaže na česticu zahtijevalo veliki iskop koji bi mogao poremetiti stabilnost terena, i ako cesta s koje se ulazi u garažu nije županijskog ili državnog značaja) i kod lokalnih uvjeta prema kojima se građevna crta nove gradnje određuje prema postojećoj građevnoj crti zgrada na susjednim česticama.
- (5) Prostor ispred garaže u pravilu se koristi za vanjsko parkiranje vozila na građevnoj čestici, osim u slučajevima kada to nije moguće ili je otežano (na česticama višestambenih zgrada).
- (6) Iznad garaže u predjelima S1 može se izgraditi prohodna terasa kao proširenje stambenog prostora, poštujući propisane udaljenosti od susjednih zgrada i granica čestica. Proširenje stambene površine na krovu garaža ili zatvaranjem natkrivenih parkirališta je moguće ako su zadovoljeni ostali uvjeti prema ovim Odredbama.
- (7) Ako se garaža individualne zgrade gradi kao samostojeća zgrada tada ona može imati najveću visinu kao prizemnica (P) odnosno ako je teren u padu s mogućnošću izgradnje podruma ispod garaže. Najveća tlocrtna neto veličina takve garaže može biti 3,5x6,0 metara za jednostruku, odnosno 6,0x6,0 metara za dvostruku garažu. Garaža može imati ravni ili kosi krov nagiba do 25° i to bez nadozida. Garažu treba arhitektonski uskladiti s arhitektonskim oblikovanjem zgrade i okolnog prostora.
- (8) Za nedostajuća parkirališno-garažna mjesta u izgrađenim i urbaniziranim dijelovima grada može se primijeniti kriterij plaćanja nedostajućih mjesta prema zaključku Gradskoga poglavarstva Grada Karlovca.
- (9) Za nedostajuća parkirališno-garažna mjesta u manje izgrađenim i urbaniziranim dijelovima grada

može se primijeniti kriterij plaćanja nedostajućih mjesta prema zaključku Gradskoga poglavarstva Grada Karlovca, ali za najviše 20% nedostajućih parkirališnih mjesta.

(10) Postojeće garaže višestambenih građevina (namjene S2, S3) ne mogu se prenamijeniti u stambeni, poslovni ili prostor drugih namjena (trgovačkih, uslužnih i sl.). Za prenamjenu drugih garaža u poslovni prostor primjenjuje se kriterij plaćanja prema zaključku Gradskoga poglavarstva Grada Karlovca.

(11) Prilikom prenamjene poslovnih prostora i prenamjena stambenog u poslovni prostor obvezno se primjenjuju odredbe ovoga GUP-a za cjelokupni izgrađeni prostor. U slučaju da je zgrada izgrađena po odredbama GUP-a ranijih godina prema manjim kriterijima za broj parkirališnih mjesta, potrebno je primijeniti odredbe ovoga GUP-a za cjelokupni prostor, posebice ako se radi o izdavanju nove lokacijske ili građevne dozvole. Ako kod postojećih stambenih predjela (izgrađene zgrade S3) zbog prostornih ograničenja nije moguće zadovoljiti traženi normativ od 1,5 PGM moguće je primijeniti normativ od 1,2 PGM po stanu.

(12) U svrhu zadovoljavanja potreba za parkirališnim prostorom i racionalnijeg korištenja podzemlja moguće je povezivanje podzemnih garaža ispod nekoliko građevnih čestica kao zajednička podzemna garaža za potrebe građevina na njima ili kao niz međusobno povezanih garaža sa zajedničkim ulazom i izlazom.

(13) Samostojeće javne garaže mogu se izvesti do visine jednoga kata s mogućnošću jedne ili nekoliko podzemnih razina (Po+P+1). Podrobniji urbanistički plan može odrediti i veću nadzemnu visinu u skladu s urbanističko-arhitektonskim odnosom prema drugim okolnim zgradama, te prostornim i prometnim mogućnostima. Veća visina od P+1 moguća je i u dijelovima grada za koje nije predviđena izrada detaljnijeg urbanističkog plana pod uvjetom da se izradi detaljni plan uređenja. Obuhvat takvog detaljnog plana uređenja mora biti dovoljno velik da omogući urbanističko-arhitektonsku provjeru prostora glede okolne izgradnje, te prostornih, prometnih i ekoloških mogućnosti konkretne lokacije.

Članak 42.

OGRADE

(1) Ograda okućnica (građevnih čestica) treba biti puna ili providna (žičana) sa živicom s unutarnje strane. Moguća je izgradnja providnih ograda sa zidanim ili betonskim parapetima (visine do 50 cm) i stupovima. Treba izbjegavati stupove ograda od betona kao imitacija povijesnih stilskih obilježja.

(2) Ulična ograda može biti najveće visine 1,5 metara. Providne ograde prema susjednim česticama (ne prema ulici i javnom prostoru) mogu biti najveće visine 1,8 metara. Ograda se izvodi obvezno na čestici s unutarnje strane međe, odnosno s unutarnje strane regulacijske crte.

(3) Visina ograde na ostalim mjestima postavlja se i održava u skladu s važećim odredbama Odluke o komunalnom redu Grada Karlovca. Kod izgradnje potpornog zida uz javnu površinu, završna ploha zida mora biti obložena kamenom, a ako se gradi u betonu onda uz ogradu treba posaditi živicu, puzavicu ili uresno grmlje. Ukoliko su potrebni potporni zidovi veće visine potrebno ih je izvesti kaskadno sa sadnjom puzavog bilja na nastalim terasama.

Članak 43.

GRAĐEVINE UZ VODOTOKE

(1) Građevine na građevnim česticama, koje se jednim dijelom grade uz prirodne vodotoke, gradit će se u skladu s vodopravnim uvjetima. Planerski se štiti za potoke najmanje 5,0 metara od gornjeg ruba korita, tj. 5,0 m od vanjskog ruba nožice nasipa. Za rijeke u obuhvatu GUP-a (Kupa, Korana, Mrežnica) risan je na kartama zaštitni pojas koji se prostire na udaljenosti od 40,0 m od katastarske čestice rijeke. Taj zaštitni pojas omogućava uređenje korita vodotoka, izvedbu obaloutvrda i osiguranje obala te prostor za inundacije potrebne za najveći protok vode.

(2) Zabranjuje se podizanje ograda i potpornih zidova u zoni zaštite vodotoka u pojasu širine 5,00 m od gornjeg ruba korita za manje vodotoke (potoke, kanale), a 20-40 m za rijeke (Kupa, Korana, Mrežnica), odnosno izvođenje drugih radova koji bi mogli smanjiti propusnu moć korita vodotoka, onemogućiti čišćenje i održavanje vodotoka ili ga ugroziti na neki drugi način.

(3) Za građevine koje se grade u neposrednoj blizini vodotoka potrebno je ishoditi vodopravne uvjete za izgradnju od nadležnih državnih institucija. Građevine koje se grade na česticama uz Kupu, Koranu, Mrežnicu i kanale potrebno je oblikovati s glavnim pročeljem prema vodotocima te sa skladno oblikovanom ogradom prema vodotoku i šetalištu uz vodotok.

Članak 44.

ODLAGANJE KUĆNOG OTPADA

(1) Na građevnim česticama niskih individualnih i individualnih zgrada obvezno je urediti prostor za kratkotrajno odlaganje kućnog otpada. Mjesto za odlaganje treba biti lako pristupačno s javne prometnice i zaklonjeno od izravnoga pogleda s ulice.

(2) Kod viših i visokih (stambenih i stambeno-poslovnih) zgrada mjesto za odlaganje otpada treba biti predviđeno u sklopu zgrade. Može se dozvoliti odlaganje otpada i izvan zgrade, ali mora biti na vlastitoj građevnoj čestici, mora biti arhitektonski oblikovano i natkriveno te usklađeno s građevinom. Za kontejnere (selektivno sakupljanje otpada - papir, staklo, plastika i dr.) treba predvidjeti prikladno, ali vizualno neizloženo mjesto te mjesto koje ne utječe na sigurnost i odvijanje kolnog, pješačkog i biciklističkog prometa.

Članak 45.

PRIKLJUČAK NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se obvezno na izgrađenu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima. Dokumentacija za priključenje na komunalnu infrastrukturu treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica.

(2) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih pročelja zgrada (ili s ulice vidljivih pročelja). To je osobito važno kod zgrada koje su označene kao spomenici kulture.

Članak 46.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.

(2) U gradu Karlovcu (unutar obuhvata ovoga GUP-a) treba priključenje provesti podzemnim priključkom ako je gradska mreža podzemna. Podzemni priključak trebalo bi planirati za sve predjele za koje je planirana izrada detaljnijih (detaljnijih) urbanističkih planova (UPU, DPU, izmjene i dopune važećih detaljnih planova uređenja i provedbenih urbanističkih planova). Iznimno sukladno lokalnim uvjetima moguća je izvedba i zračnog priključka ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički moguća ili opravdana.

Članak 47.

PLINSKA MREŽA

(1) Zgrade na građevnim česticama mogu se priključiti na plinsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu plinom.

(2) Ormarići koji se ugrađuju na pročeljima zgrada koja su neposredno uz nogostupe ili kolnike ugrađuju se tako da vrata ormarića budu u ravnini zida.

(3) Ugradba elemenata instalacije plinske mreže na pročelja zgrada zaštićenog kulturnog dobra mora biti sukladno posebnim uvjetima nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.

(4) Priključak na plinsku mrežu izvodi se kao podzemni.

(5) U dijelovima grada gdje postoji plinska mreža i mogućnost njezina proširenja, a postoji i mogućnost priključenja na toplovodnu mrežu, ostavlja se na izbor potrošaču da izabere prihvatljiviji izvor energije.

Članak 48.

TELEKOMUNIKACIJE

(1) Zgrade na građevnim česticama mogu se priključiti na telekomunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za telekomunikacijske sustave.

(2) U gradu Karlovcu (unutar obuhvata ovoga GUP-a) poželjan je podzemni priključak, osobito ako je gradska mreža podzemna. Podzemni priključak trebalo bi planirati za sve predjele za koje je planirana izrada detaljnijih urbanističkih planova (UPU, DPU, izmjena i dopuna važećih detaljnih planova uređenja i provedbenih urbanističkih planova).

(3) Iznimno te sukladno lokalnim uvjetima moguć je i zračni priključak, ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički opravdana.

(4) Ugradba elemenata telekomunikacijske instalacije na pročeljima zgrada zaštićenog kulturnog

dobra mora biti sukladno posebnim uvjetima nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.

Članak 49.

TOPLOVOD

- (1) Zgrade na građevnim česticama mogu se priključiti na toplovodnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu toplinskom energijom.
- (2) U dijelovima grada gdje postoji toplovodna mreža i mogućnost njezina proširenja, a postoji i mogućnost priključenja na plinsku mrežu, ostavlja se na izbor potrošaču da izabere prihvatljiviji izvor energije.
- (3) Ugradba elemenata instalacije toplovodne mreže na pročeljima zgrada zaštićenog kulturnog dobra mora biti sukladno posebnim uvjetima nadležne službe za zaštitu kulturnih dobara.
- (4) Priključak na toplovodnu mrežu izvodi se kao podzemni.

Članak 50.

ODVODNJA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se obvezno na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za gradsku odvodnju.
- (2) Iznimno na području stambenih predjela S1-a (isključivo za obiteljske stambene zgrade) gdje nije izgrađen sustav gradske odvodnje (a do izgradnje sustava gradske odvodnje) mora se odvodnja riješiti izgradnjom trodijelnih nepropusnih trulišnica (septičkih jama). Ukoliko sadržaji i namjena građevina na čestici to zahtjeva potrebno je izgraditi i uređaj za pročišćavanje. Trulišnice i uređaj za pročišćavanje trebaju biti pristupačni za vozila za potrebe povremenog pražnjenja i održavanja.
- (3) Udaljenost trulišnica od drugih stambenih ili poslovnih zgrada na istoj ili susjednoj građevnoj čestici kao i od međe susjedne građevne čestice treba biti najmanje 3,0 metra. Od građevina i uređaja za opskrbu vodom (bunari i sl.) trulišnica treba biti udaljena najmanje 30,0 metara.
- (4) U dijelovima grada u kojima nije izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, a nakon što se ona izgradi sve su zgrade obvezne priključiti se na ovaj sustav, a prethodno izgrađene septičke jame isprazniti uz sanaciju predmetnog dijela građevne čestice.

Članak 51.

VODOOPSKRBA

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za vodoopskrbu.
- (2) Isključivo u predjelima S1, a dok se ne izvede gradska vodovodna mreža, korisnik zgrade dužan je riješiti opskrbu pitkom vodom iz bunara na građevnoj čestici, odnosno iz najbližeg pojedinačnog ili zajedničkoga izvora pitke vode. U slučaju da na građevnoj čestici nema pitke vode, moguća je za izdvojene postojeće građevine - gradnja cisterne za vodu.

6.2. OBITELJSKE I INDIVIDUALNE STAMBENE ZGRADE

Članak 52.

- (1) Obiteljska stambena zgrada u pravilu se gradi u predjelima S1-a, a moguća je i u predjelima S1-b, M1 i S2, te iznimno u M2 i M3, ako je to predviđeno detaljnijim (detaljnijim) urbanističkim planom. Bruto površina može biti do 400 m², odnosno u skladu sa zakonskim odredbama.
- (2) Individualna stambena zgrada (urbana vila) u pravilu se gradi u predjelima S1-b, M1, i M2, a moguća je gradnja i u predjelima S1-a, S2 i M3 ako je to predviđeno detaljnijim (detaljnijim) urbanističkim planom. Individualna stambena zgrada sadrži najviše do šest stambenih jedinica ukupne bruto površine do 900 m².
- (3) Obiteljska i individualna stambena zgrada može imati i manje poslovne prostore (tihan obrt, trgovine, ured i sl.) ukupne površine najviše do 20% bruto površine zgrade. U bruto građevnu površinu uračunava se i površina pomoćnih zgrada koje su u funkciji stanovanja na istoj građevnoj čestici.
- (4) Na jednoj građevnoj čestici može se izgraditi samo jedna obiteljska kuća s pratećim pomoćnim zgradama. Ako je zgrada građena tako da su stanovi odvojeni po vertikalni, tada se stambena zgrada može smatrati dvojom i postojeća građevna čestica može se preparcelirati. Preparcelacija se radi duž zajedničkoga vertikalnoga zida, a uvjeti izravnog prilaza i minimalne dozvoljene veličine čestice moraju zadovoljavati uvjete i odredbe propisane ovim GUP-om. Individualne stambene zgrade (urbane vile) u načelu se grade svaka na svojoj građevnoj čestici, ali je moguće smjestiti i nekoliko zgrada na jednu

česticu. Ako se smještava nekoliko zgrada na jednu česticu mora se izraditi urbanističko-arhitektonski projekt cjelovitoga sklopa zgrada s pratećim sadržajima.

(5) Obiteljska kuća gradi se na udaljenosti od najmanje 3,0 m (preporuča se 4,0 m) od međe susjedne građevne čestice ako se na tom bočnom zidu izvode otvori. Preporuča se veća udaljenost gdje to veličina građevne čestice dozvoljava. Ako je to pročelje okrenuto prema jugu zbog osunčanja se preporuča udaljenost od najmanje 5,0 m. Individualna stambena zgrada gradi se na udaljenosti od najmanje 5,0 m od susjedne građevne čestice, a preporuča se veća udaljenost.

(6) Ako obiteljska kuća u predjelu S1-a nema otvora na pročelju prema susjednoj građevnoj čestici (izuzev otvora površine najviše do 0,5 m² za zračenje pomoćnih prostorija) udaljenost zgrade od međe susjedne čestice može biti manja od 3,0 metra (ali ne manja od 1,0 m) pod uvjetom da se zgradama na tim susjednim česticama na bilo koji način ne narušava kakvoća korištenja (osvjetljenja, zračenja, sigurnosti i pristupa) te da se svim zgradama osigura požarni prilaz. Istaci, terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe i sl. ne mogu se graditi na obiteljskim kućama na udaljenosti manjoj od 3,0 (preporuča se 4,0) metra od međe susjedne građevne čestice. U drugim predjelima (osim S1-a) ne dozvoljava se udaljenost obiteljske kuće do susjedne međe manja od 3,0 m. Za individualnu stambenu zgradu ne dozvoljava se manja oadaljenost od navedene u stavku 5 ovoga članka.

(7) Obiteljske kuće mogu se graditi na međi i na udaljenosti manjoj od 3,0 metra od međe, te međusobni razmak građevina iznimno može biti manji od propisanih u slučaju kada se radi o izgradnji zamjenske zgrade, o interpolaciji (građenju poluugrađene i ugrađene zgrade) te u skladu s detaljnijim urbanističkim planom. U slučaju da se zgrada gradi na međi tada se ona smatra poluugrađenom i moguće je na susjednoj čestici izgraditi zgradu na istoj međi. U tom slučaju bočni zid i potkrovlje moraju biti izgrađeni tako da osiguraju zaštitu od prijenosa požara (kao vatrootporan i bez otvora), a sljeme krova mora obvezno biti usporedno s ulicom i približno okomito na među susjedne građevne čestice na kojoj se zgrada gradi. Na zidu građenom na međi susjedne građevne čestice zabranjeno je građenje istaka uključujući krovnog vijenca. Postojeće zgrade na međi mogu se obnavljati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih veličina, odnosno visinski uskladiti s vijencem postojeće susjedne zgrade. Ako je na postojećoj zgradi uz među izgrađen svjetlik, prilikom gradnje nove zgrade na susjednoj građevnoj čestici treba predvidjeti svjetlik na istom mjestu i najmanje istih veličina.

(8) Na novim zgradama kosi krovovi ne smiju imati pad prema susjednoj čestici ako je zgrada udaljena manje od 3,0 metra od međe (ruba građevne čestice). Uvjet propisan ovim stavkom ne odnosi se na zatečene legalno izgrađene zgrade.

(9) Za individualnu stambenu zgradu ne dozvoljava se manja oadaljenost od navedene u stavku 5 ovoga članka. Individualne stambene zgrade ne smiju se graditi na međi (ne dozvoljavaju se poluugrađene zgrade), osim u slučaju izgradnje zamjenske ugrađene ili poluugrađene zgrade u pretežito konsolidiranom gradskom tkivu.

Članak 53.

VISINA OBITELJSKIH I INDIVIDUALNIH ZGRADA

(1) Obiteljska kuća može biti prizemna (Po+P+Pk) ili jednokatna (Po+P+1+Pk, najveća visina 8,60 m) s mogućnošću izgradnje podruma i potkrovlja, te dvokatna bez potkrovlja (Po+P+2, najveća visina 10,5 m).

(2) Individualna stambena zgrada (urbana vila) može imati najviše tri nadzemne razine (prizemlje i dva kata) te podrum i potkrovlje (Po+P+2+Pk).

(3) Kod obiteljskih i individualnih zgrada na kosom zemljištu visina se mjeri na višoj strani zgrade (od niže kote terena). Najveća visina nadozida može biti 1,50 metara za prizemne te 1,10 m za ostale zgrade.

(4) Visine postojećih zgrada ako su niže od dopuštenih mogu se povećati ako konstrukcija zgrade i geomehanička svojstva tla to dozvoljavaju.

Članak 54.

VELIČINE ČESTICE OBITELJSKIH I INDIVIDUALNIH ZGRADA

(1) Ovim člankom preporučaju se ili propisuju najmanje veličine građevnih čestica u predjelima individualne stambene izgradnje (S1). Navedene vrijednosti primjenjuju se kao obveza kod nove izgradnje bez detaljnijeg urbanističkog plana, kod ugradnje u postojeće pretežito izgrađeno gradsko tkivo primjenjuju se navedene najmanje vrijednosti, a odstupanja su moguća ako se rade detaljniji urbanistički planovi (UPU, DPU).

(2) Najmanje POVRŠINE GRAĐEVNE ČESTICE za građenje obiteljskih i individualnih zgrada navedene su u stavku 7. ovoga članka. Može se zgrada graditi i na manjoj čestici od poželjne (preporučene) ako je u skladu s važećim planom nižeg reda (DPU, PUP i dr.) ili drugim aktom uređenja prostora. Najmanje vrijednosti primjenjuju se u pretežito izgrađenom dijelu gradskoga tkiva ako ne postoji mogućnost povećanja čestice te ako se radi o povijesnim česticama u predjelima zaštite kulturnoga naslijeđa. Na područjima pod zaštitom kulturnoga naslijeđa veličina čestice može biti manja od navedenih – u skladu s postojećom izvornom parcelacijom te u skladu s posebnim uvjetima nadležne konzervatorske službe. Kod zamjene postojeće građevine novom zgradom, odnosno u slučaju interpolacije u pretežito dovršenim dijelovima grada može se graditi na postojećoj građevnoj čestici manje širine i manje površine od propisane ovim člankom. Preporuča se što veća površina građevnih čestica kako bi se postigla manja gustoća i omogućila sadnja voćnjaka i perivoja na građevnim česticama.

(3) NAJMANJE ŠIRINE GRAĐEVNIH ČESTICA na dijelu gdje se namjerava izgraditi zgrada jesu:

- Samostojeća prizemna zgrada - 14,0 m (poželjno 18,0 m i više),
- Samostojeća katna/dvokatna zgrada – 16,0 m (poželjno 20,0 m i više),
- Poluugrađena prizemna zgrada – 10,0 m (poželjno 14,0 m i više),
- Poluugrađena katna/dvokatna zgrada – 14,0 m (poželjno 18,0 m i više),
- Ugrađena prizemna zgrada – 8,0 m (poželjno 10,0 m),
- Ugrađena jednokatna zgrada – 6,0 m (poželjno 8,0 m),
- Ugrađena dvokatna zgrada – 5,0 m (poželjno 7,0 m).

(4) NAJMANJA ŠIRINA GRAĐEVNE ČESTICE, na dijelu gdje se ostvaruje kolni prilaz s javne prometne površine, mora biti 5,5 metara (iznimno 3,0 m u izgrađenim dijelovima grada ako nije moguće više).

(5) NAJMANJE DUBINE GRAĐEVNIH ČESTICA jesu:

- Samostojeća prizemna zgrada - 20,0 m (poželjno 30,0 m i više),
- Samostojeća katna/dvokatna zgrada – 30,0 m (poželjno 40,0 m i više),
- Poluugrađena prizemna zgrada – 25,0 m (poželjno 35,0 m i više),
- Poluugrađena katna/dvokatna zgrada – 35,0 m (poželjno 45,0 m i više),
- Ugrađena prizemna zgrada – 25,0 m (poželjno 40,0 m),
- Ugrađena jednokatna i dvokatna zgrada – 20,0 m (poželjno 40,0 m),

(6) Preporuča se odnos širine prema dubini čestice 1:2 ili više, a dubina čestice poželjno je da bude veća od 60,0 metara, te da je kraća stranica čestice orijentirana prema ulici.

(7) NAJMANJE POVRŠINE GRAĐEVNE ČESTICE jesu:

- Samostojeća prizemna zgrada - 400 m² (poželjno 540 m² i više),
- Samostojeća katna/dvokatna zgrada – 540 m² (poželjno 800 m²),
- Poluugrađena prizemna zgrada – 300 m² (poželjno 540 m² i više),
- Poluugrađena katna/dvokatna zgrada – 420 m² (poželjno 490 m² i više),
- Ugrađena prizemna zgrada – 200 m² (poželjno 400 m² i više),
- Ugrađena jednokatna i dvokatna zgrada – 120 m² (poželjno 320 m² i više),

(8) Najmanja površina građevne čestice za individualnu stambenu zgradu (urbanu vilu) jest 1000 m² za jednu zgradu. Ako se na jednoj čestici gradi nekoliko zgrada (urbanih vila) tada se za svaku sljedeću može smanjiti najmanja površina za 10%.

(9) Preporučaju se sljedeće NAJVEĆE POVRŠINE GRAĐEVNIH ČESTICA:

- Obiteljska kuća – 1.350 m²,
- Individualna zgrada (urbana vila) – 2.000 m² (za jednu zgradu na čestici),
- Poluugrađena zgrada – 1.000 m²,
- Ugrađena zgrada – 700 m².

Članak 55.

IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE ZA OBITELJSKE I INDIVIDUALNE ZGRADE

(1) Izgrađenost građevne čestice (koeficijent izgrađenosti I_{z9}) za samostojeće obiteljske kuće i individualne zgrade je najviše 30%, za poluugrađene zgrade 40% i ugrađene individualne zgrade je 50% (kod svih uključivo i površina pomoćnih zgrada). Može se iznimno dozvoliti i veći postotak izgrađenosti u slučajevima kada se radi o neophodnim preinakama postojećih zgrada na građevnim česticama površine manje od 400 m² unutar zaštićene povijesne jezgre, ali ne više od 60% (za ugrađene uglovnice 80%) izgrađenosti čestice i to pod uvjetom da se ne naruši ambijentalna cjelovitost prostora.

(2) Ako je postojeća građevna čestica veća od 1.000 m² tada nije primjenjiva odredba o izgrađenosti

čestice iskazana postotkom površine čestice. U tom slučaju mjerodavna je odredba o najvećoj bruto površini zgrade od 400 m² (za obiteljske kuće) te od 900 m² (za individualne zgrade – urbane vile), uključujući i sve pomoćne zgrade. Na tim većim građevnim česticama treba podići perivoj, voćnjak ili na drugi način odgovarajuće pejzažno urediti površinu čestice. U obračun BRP-a ne uračunavaju se podzemne garaže.

Članak 56.

POMOĆNE I POSLOVNE GRAĐEVINE U DOMAĆINSTVU

- (1) 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.
- (2) Pomoćnim građevinama u domaćinstvu smatraju se: garaže za osobne automobile, spremišta ogrjeva, kotlovnice i druge pomoćne prostorije u funkciji stanovanja.
- (3) Poslovnim građevinama u domaćinstvu smatraju se isključivo tihe i čiste djelatnosti koje nemaju veliko prometno opterećenje i kojih režim rada ne narušava kakvoću stanovanja (prostori za čisti obrt i usluge - trgovine, odvjetništvo, odjeljenje dječjih ustanova, uredi i predstavništva pravnih osoba, intelektualne usluge i sl.), a sukladno posebnim tehničkim uvjetima koje izdaju nadležne pravne osobe s javnim ovlastima. Veće proizvodne, bučne ili po okoliš štetne djelatnosti ne smiju se smještavati u individualnim stambenim zgradama.
- (4) 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.
- (5) Visina pomoćnih i poslovnih građevina može biti najviše prizemlje s mogućnošću izgradnje podruma i potkrovlja (Po+P+Pk). Ostali uvjeti za izgradnju isti su kao za zgrade u predjelima S1.
- (6) Pomoćne i poslovne građevine moraju imati zidove izvedene od vatrootpornog materijala. Ako se grade uz susjednu među, moraju imati vatrootporni zid prema susjednoj čestici i mogu biti prislonjene na zgradu na susjednoj čestici. Ako se obnavljaju stare drvene gospodarske zgrade ili se grade nove po uzoru na tradicijsko graditeljstvo, drvenu građu je nužno premazati premazima koji štite od lake zapaljivosti.
- (7) Građevna crta pomoćnih i poslovnih građevina treba biti najmanje 5,0 metara od regulacijske crte, odnosno najmanje koliko je građevna crta stambene zgrade. Pomoćne građevine mogu biti prislonjene uz dvorišno pročelje stambene zgrade. Materijalima i oblikovanjem moraju biti usklađene sa stambenom građevinom uz koju se grade.

6.3. VIŠE I VISOKE STAMBENE I STAMBENO-POSLOVNE ZGRADE

Članak 57.

VIŠE ZGRADE

- (1) 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.
- (2) Pod višom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada u kojoj su pet ili više stambenih jedinica te poslovni prostori.
- (3) Više zgrade mogu se graditi na temelju prethodno izrađenog detaljnijeg (detaljnijeg) plana (UPU, DPU ili važeći Provedeni urbanistički plan odnosno njegove izmjene i dopune). Iznimno se pojedinačne više zgrade mogu graditi kao interpolacije i dogradnje i prije donošenja detaljnijeg plana samo u predjelima S2 i M2 ako je gradski predio u kojemu bi se takva zgrada gradila izgrađen više od 75% i u predjelima za koje ovim GUP-om nije predviđena izrada detaljnijega plana. U slučaju izgradnje zgrade bez urbanističkoga plana potrebno je uvažavati propisane mjere zaštite graditeljskoga naslijeđa, zaštite od požara, prostornu i oblikovnu cjelovitost postojeće izgradnje i druge urbanističke čimbenike važne u funkcionalnom i oblikovnom sagledavanju prostora.
- (4) VISINA viših zgrada može biti najviše do četiri etaže - prizemlje i tri kata uz mogućnost gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+3+Pk) što odgovara visini vijenca od 15,60 m. Najveća svijetla visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja, može biti 4,0 metra, a konstruktivna visina pojedinih stambenih etaža 3,0 metra. Moguća je visina i P+4 uz uvjet da visina do vijenca ne prelazi 15,60 m.
- (5) VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE za više zgrade treba bi biti najmanje 1350 m².
- (6) IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE za više zgrade u novo planiranim dijelovima grada određuje se sa

40%. Može se dozvoliti i veći postotak izgrađenosti pod uvjetom da se ne naruši ambijentalna i urbanistička cjelovitost prostora i to u sljedećim slučajevima: a) do 60% za uglovne zgrade u predjelima gradskih blokova te kod neophodnih preinaka sa svrhom poboljšanja konstrukcije zgrade, poboljšanja zaštite čovjekova okoliša, poboljšanja komunalne opremljenosti i sl.; b) do 80% za ugrađene zgrade u postojećem gusto izgrađenom gradskom tkivu. U obračun BRP-a ne uzimaju se podzemne garaže (ispod razine terena) kao ni one koje su do 80 cm iznad terena a površinom su izvan tlocrta zgrade pod uvjetom da su u prizemlju stanovi.

(7) UDALJENOST OD RUBNE MEĐE prema susjednoj čestici mora biti najmanje 5,50 metara, ali se preporuča barem 10,0 metara. Istaci, terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe i sl. ne mogu se graditi na višim zgradama na udaljenosti manjoj od 5,50 metara od međe susjedne čestice. Više zgrade mogu se graditi na međi u slučaju kada se radi o izgradnji zamjenske zgrade, o interpolaciji (poluugrađene i ugrađene zgrade) te u skladu s detaljnijim planom uređenja. U slučaju da se zgrada gradi na međi tada se ona smatra poluugrađenom i moguće je na susjednoj čestici izgraditi zgradu na istoj međi. U tom slučaju bočni zid i potkrovlje moraju biti izgrađeni tako da osiguraju zaštitu od prijenosa požara (kao vatrootporan i bez otvora), a sljeme krova mora biti usporedno s ulicom. Postojeće zgrade na međi mogu se obnavljati unutar postojećih tlocrtnih i visinskih veličina, odnosno visinski uskladiti s vijencem postojeće susjedne zgrade. Ako je na postojećoj zgradi uz među izgrađen svjetlik, prilikom gradnje nove zgrade na susjednoj građevnoj čestici treba predvidjeti svjetlik na istom mjestu i najmanje istih veličina.

(8) U postojećim i planiranim višim zgradama mogu se otvarati isključivo tihe i čiste djelatnosti koje ne stvaraju veće prometno opterećenje u neposrednom okruženju zgrade i kojih režim rada ne narušava kakvoću stanovanja, a sukladno je s posebnim tehničkim uvjetima koje izdaje pravna osoba s javnim ovlastima. Udio poslovnih prostora je do 10 % bruto površine zgrade (za ovaj slučaj se površina podzemnih garaža ne računa u bruto površinu zgrade). Proizvodne, bučne ili po okoliš štetne djelatnosti ne smiju se smještavati u višim stambenim zgradama.

(9) Odstupanja od uvjeta navedenih u ovome članku odredbi moguća su samo u povijesnim zaštićenim dijelovima grada i moraju biti u skladu s konzervatorskim preporukama i uvjetima radi očuvanja povijesne slike ambijenta.

Članak 58.

VISOKE ZGRADE

(1) Visoke zgrade grade se isključivo u predjelima S3, a moguće ih je graditi i u predjelima M3 ako je tako predviđeno detaljnijim (detaljnijim) urbanističkim planom.

(2) Pod visokom zgradom podrazumijeva se stambena i stambeno-poslovna zgrada u kojoj je veći broj stambenih jedinica te poslovni prostori, a bruto razvijena površina zgrade je veća od 3000 m². Uz prevladavajuću stambenu i poslovnu namjenu na najvišim katovima moguća je hotelsko-ugostiteljska namjena.

(3) Visoke zgrade mogu se graditi jedino i uvijek na temelju prethodno izrađenog detaljnijeg (detaljnijeg) urbanističkog plana (UPU, DPU, izmjene i dopune PUP-a).

(4) VISINA visokih zgrada određuje se u pravilu do devet nadzemnih etaža - prizemlje i osam katova uz mogućnost gradnje podruma i potkrovlja (Po+P+8+Pk) što odgovara visini od 30,60 m do vijenca. Najveća svijetla visina prizemlja, u slučaju kada se radi o planiranju poslovno-trgovačko-ugostiteljskih sadržaja može biti 4,0 metra, a konstruktivna visina pojedinih stambenih etaža 3,0 metra. U gradskim predjelima «Luščić» i «Gaza-Centar» moguća je gradnja zgrada i viših od devet etaža u skladu s detaljnijim urbanističkim planom. U tim se gradskim predjelima preporuča izgradnja zgrada koje će svojom visinom dominirati u slici grada, omogućiti poglede na grad, na karlovačku «Zvijezdu» i na gradske rijeke i obližnji krajolik, te označiti početak i kraj novoplanirane urbanističke osi koja na istoku završava s botaničkim i zoološkim parkovima na ušću Korane u Kupu.

(5) VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE za visoke zgrade trebala bi biti najmanje 2000 m².

(6) IZGRAĐENOST GRAĐEVNE ČESTICE za visoke zgrade u novoplaniranim dijelovima grada određuje se sa 40% za gradivi dio čestice. Može se dozvoliti i veći postotak izgrađenosti, ali ne više od 60% ako pod uvjetom da se ne naruši ambijentalna i urbanistička cjelovitost prostora. U obračun BRP-a ne uzimaju se podzemne garaže (ispod razine terena) kao ni one koje su do 80 cm iznad terena a površinom su izvan tlocrta zgrade pod uvjetom da su u prizemlju stanovi.

(7) Udio poslovnih prostora je do 10 % bruto površine zgrade (za ovaj slučaj se površina podzemnih garaža ne računa u bruto površinu zgrade). Proizvodne, bučne ili po okoliš štetne djelatnosti ne smiju se smještavati u visokim stambenim zgradama.

6.4. OČUVANJE TRADICIJSKE SLIKE NASELJA, OBLIKOVANJE, POKRETNE NAPRAVE, OGRADE I VRTOVI**Članak 59.**

OBLIKOVANJE ZGRADA I GRADSKIH ČETVRTI

- (1) Zgrade je potrebno oblikovati u skladu s urbanim vrijednostima i ambijentalnim posebnostima. Osobito se to odnosi na primjenu arhitektonskih oblika i materijala.
- (2) Preporuča se uglovne zgrade u svim namjenama, a posebice u mješovitoj namjeni odgovarajuće oblikovati uz mogućnost povećanja visine za jedan kat u odnosu na propisanu visinu za pojedine namjene i predjele.
- (3) Perivojne gradske prostore, okružene stambenim i drugim namjenama, poželjno je urbanistički tako organizirati da su prema perivojnim površinama okrenuta glavna pročelja zgrada.

Članak 60.

OGRADE, ŽIVICE, VRTOVI

- (1) Ograđivanje građevnih čestica može biti trajnim materijalima i živicama. Uz žičane ograde treba obvezno posaditi živice s unutarnje strane čestice. Visine punih ograda mogu biti visoke najviše 1,50 metara, a prozirnih ograda najviše do 2,0 metra. Ostale vrste i način postavljanja ograda treba uskladiti sa člancima Odluke o komunalnom redu.
- (2) U vrtovima i voćnjacima ne preporuča se saditi uneseno (egzotično) bilje kao što su: tuje, pačempresi, pančičeve omorike, srebrne smreke, crvene šljive, crvene javore i dr.
- (3) Autohtone pejzažne ambijente valja čuvati i omogućiti nastajanje novih, kao što su šumarci i gajevi, skupine stabala i samonikli drvoredi duž potoka, livade i dr. Treba poticati i unaprjeđivati podizanje i održavanje perivoja, voćnjaka i vrtova.
- (4) Prilikom izrade projektne dokumentacije, ali i izvedbe pojedinih planiranih prometnica, treba posvetiti osobitu pažnju očuvanju krajolika. Ceste treba prilagoditi terenu kako bi građevnih radova bilo što manje (vijadukata, usjeka, zasjeka i nasipa). Za zaštitu i uređenje pokosa i iskopanih dijelova terena obvezno treba koristiti autohtono drveće, grmlje i vazdazelene pokrivače tla.

Članak 61.

KIOSCI, POKRETNE NAPRAVE I REKLAME

- (1) Na javnim površinama mogu se postavljati kiosci, pokretne naprave, urbana oprema (klupe, košare za otpatke, posude za cvijeće, ulična rasvjeta i dr.) i druge privremene tvorevine (reklamne i oglasne ploče, reklamni stupovi i dr.). Za postavu kioska, pokretnih naprava i drugih konstrukcija privremenih obilježja iz ovog članka izdaju se akti u skladu s ovim Odredbama, Odlukom o kioscima i pokretnim napravama i Planom rasporeda kioska i pokretnih naprava na području grada, te drugim odgovarajućim aktima ako se postavlja na javnu površinu. Njihova postava dozvoljena je ako su zadovoljeni opći uvjeti iz ovoga GUP-a, ako ne zaklanjaju pogled na vrijedne gradske vedute, zgrade, perivoje i šetališta. S osobitom pozornošću treba odabrati takve sadržaje, osobito glede boje, materijala, oblikovanja i veličine s ciljem što skladnijeg uklapanja u ambijent grada. Ove naprave se postavljaju temeljom odobrenja mjerodavnog upravnog odjela Grada, odredaba ovoga GUP-a i drugih odgovarajućih odluka o komunalnom redu.
- (2) Ne dozvoljava se smještaj pojedinačnih reklamnih poruka koje nisu u skladu s Gradskom odlukom o komunalnom redu. Unutar područja zaštićenih graditeljskih cjelina (posebice u Karlovačkoj Zvijezdi) oblikovanje, veličinu i razmještaj reklamnih natpisa treba podrediti vrijednostima prostora te posebnim elaboratom odrediti zajednička polazišta i kriterije oblikovanja i uređenja, a po mogućnosti napraviti i dizajnersku projektnu dokumentaciju. Kiosci, pokretne naprave i druge tvorevine koje se spominju u ovom članku trebaju biti smješteni tako da ne umanjuju preglednost, da ne ometaju promet pješaka i vozila te da ne narušavaju održavanje i korištenje postojećih komunalnih građevina. Postavljaju se na temelju gradske odluke.
- (3) Kiosk treba biti vrsno estetski oblikovana građevina lagane konstrukcije, površine do 12 m², koja se može u cijelosti ili u dijelovima prenositi i postavljati pojedinačno ili u grupama. Kiosci se svojim oblikovanjem, bojom i materijalima moraju uklapati u ambijent grada, osobito ako se postavljaju u dijelovima zaštićenoga graditeljskog naslijeđa ili krajolika. Ako se kiosci postavljaju u grupama (dvije ili više) tada moraju biti oblikovno usklađene. Treba izbjegavati postavu kioska, a osobito onih koji se bojom, materijalima i oblikovanjem ne uklapaju u gradski ambijent. Zabranjuje se postava trgovačkih i ugostiteljskih kioska (osim prodaje novina) u gradskim perivojima i šetalištima. Kiosci se mogu postavljati na temelju Plana rasporeda kioska koji donosi grad. Preporuča se da Grad Karlovac

odabere grafički dizajn reklamnih i informativnih panoa i sjenica osobito za središnji gradski prostor. Kiosci se mogu priključivati na sustav vodoopskrbe i odvodnje pod uvjetima koji proizlaze iz Plana rasporeda kioska na razini grada.

(4) Tvrtke koje postavljaju velike reklamne panoe moraju ishoditi sve potrebne suglasnosti i akte prema važećim zakonima (osobito suglasnost službe zaštite prirode i spomenika kulture, ako se panoi postavljaju u predjelima zaštite) i akte prema važećim zakonima. Manje pojedinačne reklame moguće je postavljati na temelju gradskih odluka koje moraju pridonijeti jedinstvenoj slici grada.

(5) POKRETNIM NAPRAVAMA smatraju se automati za prodaju napitaka i cigareta, vage za vaganje ljudi, prodajni stolovi (šandovi), hladnjaci za sladoled, ugostiteljska kolica, peći za pečenje plodina, drvena spremišta za priručni alat i materijal komunalnih pravnih osoba, sanduci za otpad, pokretne ograde ispred ugostiteljskih lokala, šatori, suncobrani i podiji iznad kojih se obavlja ugostiteljska djelatnost i sl. Pokretne naprave koje se postavljaju na javne površine moraju biti vrsno oblikovane i moraju se uklopiti svojim materijalima, veličinom i bojom u ambijent, osobito ako se postavljaju u predjelima zaštite naselja ili krajolika. Postavom ne smiju narušavati oblikovnu i funkcionalnu cjelovitost gradskog prostora. Pokretne naprave postavljaju se temeljem odobrenja nadležnog gradskog odjela, a u skladu s odgovarajućim odlukama te odredbama ovoga GUP-a.

(6) Potrebno je istražiti i očuvati tradicijsku urbanu opremu i koristiti ju kao polazište za suvremeno oblikovanje nove opreme. Preporuča se da Grad Karlovac na temelju javnoga natječaja odabere grafički dizajn reklamnih i informacijskih ploča (panoa) koji bi trebao pridonijeti prepoznavanju identiteta grada.

(7) Svaki pojedini kiosk ili pokretna naprava, kao i grupa kioska, mora biti smještena tako da ni u kojem pogledu ne umanjuje preglednost prometa, ne ometa promet pješaka i vozila, ne narušava izgled prostora, ne otežava održavanje i korištenje postojećih pješačkih, prometnih i komunalnih građevina.

7. UVJETI UTVRĐIVANJA TRASA I POVRŠINA PROMETNE, TELEKOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE INFRASTRUKTURNE MREŽE I GRAĐEVINA

Članak 62.

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

(1) Površine infrastrukturnih sustava obuhvaćaju gradnju i vođenje infrastrukture na posebnim prostorima i česticama te linijske i površinske građevine za promet. Na tim površinama grade se:

- električna - trafostanice 220 kV, 110 kV i 35(20) i 10 kV i komutacijske građevine;
- telekomunikacije – građevine i uređaji telekomunikacijskih sustava;
- voda - crpilišta i spremnici voda i uređaji za kondicioniranje voda;
- odvodnja - uređaji odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda;
- toplovod – građevine i uređaji za opskrbu toplinskom energijom;
- plinovod – građevine i uređaji za opskrbu plinom.

(2) Na površinama predviđenim za linijske, površinske i druge infrastrukturne građevine mogu se graditi i uređivati:

- ulična mreža;
- parkirališta;
- biciklističke staze, pješački putovi;
- javne gradske površine – tematski predjeli (šport, rekreacija, parkirališta i sl.).

(3) Iznimno na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi i poslovne uredske i prateće zgrade u funkciji prometa i infrastrukture, sukladno posebnim propisima i odredbama ovoga Plana, a u smislu minimalnih širina pojaseva (koridora), zaštite i sigurnosti zgrada, ljudi i dobara.

Članak 63.

(1) U neizgrađenim dijelovima grada gdje je ovim GUP-om predviđena izrada detaljnijih (detaljnijih) planova (UPU, DPU) nije preporučena gradnja komunalne infrastrukturne mreže i infrastrukturnih građevina prije donošenja tih planova, osim u GUP-om planiranim pojasevima (koridorima) i planiranim površinama za komunalno-infrastrukturne građevine. Lokacija novih infrastrukturnih građevina (u slučaju izgradnje prije detaljnijih urbanističkih planova) ne smije onemogućiti funkcionalno i racionalno urbanističko rješenje odnosnog dijela grada, što znači da idejno rješenje za

ishođenje propisanih dozvola treba napraviti uz konzultaciju s urbanistima i nadležnom gradskom službom koja brine za prostorni razvoj grada.

(2) Generalnim urbanističkim planom utvrđene su trase samo magistralne mreže dok se lokalna mreža može nadograđivati u skladu s urbanističkim rješenjima pojedinih dijelova grada, odnosno u skladu s detaljnijim urbanističkim planovima.

(3) GUP-om su postavljene načelne trase koje je prilikom izrade detaljnijih planova (UPU, DPU) moguće korigirati u smislu preciznog određivanja trase ili ispravka grješke na temelju detaljnijih geodetskih i katastarskih podloga, a radi usklađivanja sa stvarnim stanjem ulica, regulacijskih crta i građevnih čestica.

Članak 64.

PRIKLJUČAK ZGRADA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se obvezno na izgrađenu komunalnu infrastrukturnu mrežu u skladu s posebnim uvjetima nadležnih pravnih osoba s javnim ovlastima i važećim zakonima te prema Odluci o odvodnji otpadnih voda na području Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca br. 4/2000.). Dokumentaciju za priključenje na komunalnu infrastrukturu treba izraditi za svaki pojedini potez građevnih čestica, odnosno za prostorno-urbanističke cjeline.

(2) Priključci na infrastrukturnu mrežu moraju biti izvedeni tako da ne narušavaju estetski izgled uličnih pročelja zgrada (ili s ulice vidljivih pročelja). Poglavitito se to odnosi na zgrade koje su evidentirane kao kulturna dobra ili se nalaze u predjelima zaštite graditeljskoga ili prirodnoga naslijeđa.

Članak 65.

INFRASTRUKTURNI PODZEMNI KANALI

(1) Iz razloga funkcionalnosti, te jeftinijeg i tehnički jednostavnijeg održavanja ovim Planom se predviđa i preporuča izvedba objedinjenih infrastrukturnih podzemnih kanala za sve komunalne infrastrukturne sustave (odvodnja, vodoopskrba, plinoopskrba, elektroopskrba, optički kabel i dr.).

(2) Potrebno je razraditi tehničko rješenje infrastrukturnog kanala usklađeno s posebnim uvjetima nadležnih institucija i pravnih osoba s javnim ovlastima.

7.1. PROMETNI INFRASTRUKTURNI SUSTAVI

Članak 66.

PROMETNICE

(1) Ovim Planom određene su površine i pojasevi (koridori) kako za prometnice različitih razina tako i za različite infrastrukturne sustave i to za: telekomunikacije, pošte, vodno-gospodarstvo i energetiku (struja, toplovođa i plin). Površine za razvoj prometne i komunalne infrastrukture treba planirati i ostvariti po najvišim standardima zaštite okoliša.

(2) Vođenje infrastrukture treba planirati tako da se prvenstveno koriste postojeći pojasevi i ustrojavaju zajednički za više vodova, tako da se izbjegnu šume, vrijedno poljodjelsko zemljište, da ne razaraju cjelovitost prirodnih i stvorenih tvorevina, a uz provedbu načela i smjernica o zaštiti prirode, krajolika i cjelokupnog okoliša.

(3) Prilikom projektiranja novih prometnica, kao i rekonstrukcije postojećih, kada je moguće treba nastojati koristiti višenamjenske podzemne kanale u koje će se moći postaviti vodovi različitih instalacija.

(4) Pojasevi magistralnih vodova moraju biti prema propisima udaljeni od vanjske nožice nasipa rijeka. Infrastrukturni sustavi grade se prema posebnim propisima i pravilima struke, te ovim Odredbama.

(5) Na kartografskom prikazu broj *3.1. Cestovni i željeznički promet* - određeni su pojasevi za ceste i cestovna križanja, željeznicu i željezničko-cestovna križanja (u dvije razine). Za novo planiranu izgradnju u predjelu novih čvorišta (u dvije razine i onih koji iz tehničkih razloga izlaze iz osnovnog cestovnog pojasa) može se provoditi uređenje zemljišta isključivo na temelju urbanističkog plana (UPU ili DPU). Iznimno u predjelima pretežito dovršene izgradnje može se uređenje zemljišta provoditi i bez izrade UPU ili DPU i to isključivo na temelju dokumenta uređenja prostora. Na predjelu Banije, a u širem pojasu planiranih GUP-ovskih prometnica, nije moguća nova izgradnja niti dogradnja/prigradnja postojeće izgradnje prije izrade predviđenog detaljnijeg plana (UPU «Banija-zapad», UPU «Banija-Kupa I.», UPU «Banija-Kupa II.») ili idejnog projekta planiranih GUP-ovskih prometnica temeljem čega će se osigurati potreban prostor za izgradnju važnih gradskih prometnica.

(6) Na kartografskom prikazu broj *3.1. Cestovni i željeznički promet* – žutim krugovima su označena

zahtjevnija raskrižja. U radijusu od najmanje od 100 m od tih raskrižja ne smiju se izdavati lokacijske i građevne dozvole za izgradnju građevina prije izrade detaljnijeg plana (ako je predviđen) ili prije ishođenja lokacijske dozvole za rješenje raskrižja. Raskrižja na granici dva detaljnija plana (UPU, DPU) moraju se riješiti u sklopu onoga detaljnijega plana koji se prvi izrađuje.

(7) Osnovna prometna gradska mreža unutar građevnog područja sastoji se od:

- primarnih gradskih prometnica koje u pravilu povezuju grad sa širim prostorom,
- sekundarnih gradskih prometnica (glavnih gradskih ulica) koje u pravilu povezuju gradska naselja međusobno i
- tercijarnih gradskih prometnica (ostalih gradskih ulica).

Osim gradske prometne mreže u obuhvatu GUP-a naranisan je i pojas autoceste AC1 (pojas širine 100m, presjek A-A, pojas iscrtan s dvije usporedne debele pune crte).

(8) Za gradske prometnice i ulice u neizgrađenom i pretežito neizgrađenom prostoru potrebno je osigurati pojaseve za:

PRIMARNE GRADSKJE PROMETNICE (glavne gradske prometnice) – u grafičkom dijelu označene s crvenom crta-točka-crta osi i crnim oznakama dijelova ulica:

- *pojas širine 100 m* (presjek A-A): autocesta AC1;
- *pojas širine 30 m* (presjek C-C, C'-C', C''-C''): 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 1-5, 1-6, 1-7, 1-8, 1-9; 2-2, 2-3, 2-4, 2-9, 2-10, 2-15, 2-16, 2-17, 2-18, 2-19, 2-20; 3-1, 3-2, 3-3, 3-4, 3-5^{*(23m)}, 3-6; 5-3^{*(18m)}, 5-4^{*(12m)}, 5-5, 5-6, 5-9, 5-10, 5-11; 6-1 (presjek B-B), 6-2 (presjek B-B), 6-3 (presjek B-B); 7-2, 7-3, 7-3; 8-1; 9-1; 10-1, 10-2, 10-3, 10-4, 10-5; 11-1, 11-2;
- *pojas širine 28 m*: 2-1;
- *pojas širine 23 m* (presjek D-D): 2-5, 2-7^{*(18m)}, 2-8^{*(18m)}, 2-11^{*(16m)}, 2-12, 2-13, 2-14, 2-15; 3-12, 3-13, 3-14, 3-19, 3-20; 4-1, 4-2, 4-3, 4-4, 4-5, 4-6, 4-7, 4-8, 4-9, 4-10; 5-2^{*(18m)}, 5-7^{*(18m)}, 5-8^{*(18m)}, 5-12, 5-13, 5-14, 5-15, 5-16, 5-17; 7-1; 8-2; 9-2;
- *pojas širine 20 m* (presjek E-E): 3-7, 3-8, 3-9, 3-11;
- *pojas širine 18 m* (presjek F-F): 2-6^{*(most Alesandrija)}; 3-15, 3-16, 3-17, 3-18; 5-1;
- *pojas širine 12 m* (presjek F-F): 3-10^{*(Banijski most)};

SEKUNDARNE GRADSKJE PROMETNICE (sabirnice) – u grafičkom dijelu označene s tamnosivom crta-crta-crta osi i crvenim oznakama dijelova ulica:

- *pojas širine 30 m* (presjek C-C): 12-1, 12-2;
 - *pojas širine 23 m* (presjek D-D): 15-1, 15-2; 16-1, 16-2, 16-3, 16-4, 16-5, 16-6; 17-1; 19-1; 20-1; 21-1;
 - *pojas širine 18 m* (presjek F-F): 13-1, 13-2, 13-3, 13-4; 14-1, 14-2, 14-3, 14-4; 18-1;
- TERCIJARNE GRADSKJE PROMETNICE (ostale gradske prometnice) – u grafičkom dijelu označene sa svjetlosivom crta-dvotočka-crta osi i ljubičastim oznakama dijelova ulica:
- *pojas širine 30 m* (presjek C-C): 31-1; 32-1;
 - *pojas širine 23 m* (presjek D-D): 22-1; 23-1; 25-1, 25-2; 26-1, 26-2; 27-1, 27-2, 27-3; 28-1, 28-2^{*(18m)}, 28-3, 28-4; 29-1; 30-1; 33-1; 34-1; 35-1; 36-2; 38-1, 38-2; 40-1.
 - *pojas širine 20 m* (presjek E-E): 37-1, 37-2, 37-3, 37-4, 37-5;
 - *pojas širine 18 m* (presjek F-F): 24-1, 24-2; 36-1; 39-1, 39-2.

Presjeci planiranih ulica nalaze se u privitku pisanoga dijela plana. Zvezdicom su označene dionice uličnog/cestovnog pojasa uže od osnovnih dimenzija za taj pojas. Odstupanja nastaju zbog ograničenih mogućnosti uslijed postojeće izgradnje.

(9) Grafički prikaz poprečnih presjeka gradskih prometnica (A-A do F-F) iz stavaka (7) i (8) sastavni je dio obrazloženja GUP-a, a pojedini presjeci su označeni na prometnicama u kartografskom prikazu 3.3.1. *Cestovni i željeznički promet.*

(10) 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 (navedenog u stavku 7. ovoga članka) zbog prilagodbe postojećoj izgradnji duž ulice odnosno zbog poštivanja povijesnog karaktera ulice. Odstupanje se ne odnosi na dijelove cestovnog poteza gdje ne postoji zapreka postojećih zgrada za ostvarenje planiranog cestovnog/uličnog pojasa.

(11) Moguće je izvesti nepotpun cestovni/ulični pojas u odnosu na ovim GUP-om planirani, ali se mora osigurati planska mogućnost cjelokupnog planiranog uličnog pojasa u budućnosti. Izvedba nepotpunog uličnog profila opravdana je u slučaju nemogućnosti rješavanja imovinsko-pravnih problema i/ili izvlaštenja u prihvatljivom vremenskom roku. U slučaju izgradnje zamjenskih zgrada nužno je preparcelirati postojeću građevnu česticu na način da se utvrdi regulacijska crta koja će

omogućiti izvedbu cjelokupnog planiranog cestovnog pojasa na toj strani prometnice.

(12) Širina kolničke trake za primarne i sekundarne gradske prometnice u pravilu je 3,5 m, iznimno 3,25 m, a za tercijarne gradske prometnice širina kolničke trake je najmanje 3,0 m. Širina cestovnog pojasa novo planiranih ulica ne može biti manja od 16 m. Iznimno ako prometnica planira/izvodi u predjelima individualnih zgrada (S1) kao i na terenu zahtjevne konfiguracije tada širina cestovnog pojasa (stambene) ulice ne može biti manja od 11 metara.

(13) Kod postojećih stambenih ulica najmanja udaljenost regulacijske crte ulice od osi kolnika ne može biti manja od 4,5 m, osim u već izgrađenim zaštićenim povijesnim dijelovima grada gdje iznimno može biti i manja. Širina pristupa na građevnu česticu u drugom građevnom redu jest 5,5 m (iznimno u pretežito izgrađenim dijelovima grada 3,0 m) i na njega se može priključiti samo jedna građevna čestica te se ne tretira kao javna prometna površina već se može takav pristup osigurati putom u vlasništvu građana (privatni put).

(14) Najveća dužina puta iz prethodnog stavka jest 40 m, a planira se samo tamo gdje ne postoje prostorni uvjeti za građenje javno prometne površine. Ovaj uvjet se ne primjenjuje na područjima s važećim Detaljnim planom uređenja ili važećim Provedbenim urbanističkim planom, kao i područjima za koja postoji obveza izrade urbanističkog plana (urbanističkog plana uređenja ili detaljnog plana uređenja).

(15) 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). Uz postojeće ulice koje imaju manju širinu od navedenog ne mogu se uređivati nove građevne čestice niti interpolirati nove zgrade dok se ulica ne rekonstruira na minimalni propisani presjek određen ovim odredbama, osim u predjelu S1 ako se radi o jednosmjernoj ulici ili ulici koja se do planirane rekonstrukcije koristi kao jednosmjerna a za koju je propisana najmanja širina od 4,0 m.

(16) Kod gradnje glavnih gradskih ulica treba obvezno predvidjeti sadnju obostranih drvoreda širine 5,0 m, a iznimno kada to prostor ne omogućava najmanje širine 3,0 m. Drvoreda treba planirati uz sve prometnice gdje prostorni uvjeti to omogućavaju.

(17) Građevna čestica prometnice može biti i šira od širine propisane ovim odredbama, ali samo na prostoru rješavanja križanja (pothodnika, nadhodnika, stanica javnog prijevoza i sl.). Određivanje širine cestovnog pojasa prometnice (odnosno regulacijske crte rubnih građevnih čestica) uz veća križanja određuje se isključivo temeljem Urbanističkog plana uređenja, Detaljnog plana uređenja ili važećeg Provedbenog urbanističkog plana, odnosno prema projektu križanja (ceste) kako bi se osigurao dovoljan prostor za gradnju križanja i koji je u pravilu veći od osnove širine čestice (cestovnog pojasa).

(18) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih cesta i ulica treba obvezno izgraditi rampe (skošenja nogostupa na pješačkim prijelazima) za svladavanje visinskih razlika za osobe s teškoćama u kretanju (sprječavanje «urbanističko-arhitektonskih barijera»).

(19) Kod gradnje novih i rekonstrukcije postojećih cesta i ulica treba obvezno izgraditi biciklističke staze uz nogostupe primarnih i sekundarnih gradskih prometnica. Na području gradskoga središta kretanje bicikla nije ograničeno.

(20) Svaka cestovna i pješačka prometnica preko željezničke pruge međunarodnoga značaja treba biti denivelirana u odnosu na prugu.

Članak 67.

JAVNA UREĐENA PROMETNA POVRŠINA

(1) Javna prometna površina je površina prema posebnim zakonima koji to reguliraju. Urbanističkim planom (UPU, DPU, PUP) i aktom uređenja prostora predviđena javna prometna površina je propisane širine i stupnja uređenosti koja omogućuje kvalitetno i sigurno kretanje vozila i pješaka na način da se zadovoljavaju propisi i pravila struke, a uključivo uređenje kolnika, biciklističkih staza, nogostupa, nasada (drvoreda) i polaganje infrastrukture.

(2) Akt ostvarenja prava gradnje prema posebnim zakonima i propisima donesenim na temelju tih zakona može se izdati, ukoliko je do građevne čestice osiguran pristup na načina kako to određuje ovaj Plan. Javnom uređenom prometnom površinom ne smatra se poljodjelski poljski put prikazan na katastarskoj podlozi plana u postojećem stanju. Da bi takav put postao javna prometna površina za isti je potrebno prethodno ishoditi akt uređenja prostora kojom će se odrediti širina kolnika, nogostupa, biciklističkih staza i drvoreda (nasada), širina pojasa ulice te način uređenja i polaganja prateće infrastrukture.

(3) Akt uređenja prostora za građenje pojedinačne zgrade može se izdati tek nakon što je izdan akt uređenja prostora za javnu prometnu površinu.

Članak 68.

ULIČNA MREŽA I TRGOVI

(1) Ovim GUP-om omogućena je gradnja ulica, trgova, perivojnih trgova, kao i ostalih prometnih građevina i površina.

Kao posebna vrijednost grada ističu se njegove javne gradske površine, a posebno gradski trgovi. Najznačajniji među njima jesu: Trg bana Josipa Jelačića, Trg Josipa Jurja Strossmayera, Zrinski trg, Trg Matije Gupca, Gažanski trg, Trg M. Šufflaja, Trg Ante Starčevića, Trg Petra Svačića, Trg Josipa Broza, Trg 13. srpnja, Trg Franje Ksaverskog.

Sve ove površine treba zadržati u izvornom obliku, tj. ne smanjivati ih, te odgovarajuće ih komunalno opremiti.

(2) Ovim GUP-om predviđa se gradnja i uređivanje osnovne ulične mreže, trgova, perivojnih trgova i ostalih nekategoriziranih ulica, tako da se osigura usklađen razvoj javnog, pješačkog i biciklističkog prometa, te osiguraju uvjeti za afirmaciju postojeće i formiranje nove mreže javnih prostora.

(3) Ovim GUP-om predviđa se gradnja i uređivanje trgova i perivojnih trgova kao važnih prostora javnih okupljanja te uređenje perivoja i šetališta uz rijeke Koranu, Mrežnicu i Kupu te oko «Zvijezde» - kao prostora značajnih za promicanje identiteta Karlovca.

(4) Stupovi javne rasvjete potrebno je postavljati tako da ne smetaju odvijanju kolnog i biciklističkog prometa te pješačkom kretanju.

Članak 69.

PARKIRALIŠTA I GARAŽE

(1) Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za stambenu namjenu u reguliranim prostorima propisan je ovim odredbama. Potreban broj parkirališnih ili garažnih mjesta (PGM) za osobna vozila potrebno je osigurati na građevnoj čestici. Za prostore nove regulacije potreban broj PGM za stambenu namjenu odrediti će se urbanističkim planom (DPU, PUP), ali na temelju odredaba ovoga GUP-a.

(2) Nije moguća nova izgradnja poslovnih, javnih i drugih zgrada bez izgradnje propisanoga broja parkirališno-garažnih mjesta, odnosno ako nije u skladu s gradskom odlukom o načinu osiguravanja potrebnoga broja parkirališnih mjesta. Podzemne garaže ne obračunavaju se u bruto površinu zgrada (BRP) u slučaju da se BRP propisuje.

(3) Postojeće garaže i parkirališta smiju se prenamijeniti u drugu namjenu isključivo uz istovremeno uređenje zamjenskog prostora za smještaj vozila i osiguravanje potrebnog broja parkirališnih mjesta za novoplaniranu namjenu.

(4) Parkirališta građena uz rub kolnika uređuju se kao uzdužna ili pod kutom (45⁰ ili 60⁰).

(5) Parkiranje se dopušta uz one gradske ulice gdje za to ima dovoljno prostora te ako takvo parkiranje nije na štetu sigurnosti odvijanja prometa.

(6) Garaža se može izgraditi unutar prizemlja, polu-ukopanog i ukopanog podruma stambene, pomoćne ili stambeno-poslovne, poslovne i javne zgrade, odnosno kao samostojeća zgrada. Garaža mora imati pristup s javne prometne površine (po mogućnosti iz sporedne ulice). Garaža s više od 100 vozila mora imati dva ulaza/izlaza.

(7) Javne garaže (podzemne/nadzemne) moguće je projektirati i graditi na temelju detaljnijeg plana (UPU, DPU) odnosno u skladu sa stavkom 3 članka 136. Izgradnja garaža moguća je unutar svih namjena. Preporuča se izrada studije kojom će se utvrditi razmještaj (lokacije u gradu), kapaciteti (broj parkirališnih mjesta) i tipologija (građene ili montažne) garaža-parkirališta na cijelom obuhvatu ovoga GUP-a. Posebice je potrebno osigurati dovoljan broj parkirališnih mjesta za potrebe športsko-rekreacijskih i hotelskih sadržaja u predjelu rijeke Korane na način da se ne smanjuju perivojne i pejzažne površine. Postojeća parkirališta je moguće zadržati uz obvezu sadnje stabala na parkiralištima.

(8) Moguća je izgradnja javnih garaža bez izrade detaljnijega plana u predjelima za koje ovim GUP-om nije predviđena izrada detaljnijega plana uz zadovoljavanje uvjeta izgradnje za pojedine gradske predjele te uz prethodnu izradu studije iz stavka (7) ovoga članka.

(9) Na javnim parkiralištima najmanje 5% od ukupnog broja parkirališta mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba, a na parkiralištima s manje od 20 PM najmanje 1 PM mora biti uređeno za parkiranje vozila invalidnih osoba.

- (10) Uz javne i poslovne zgrade potrebno je urediti parkirališta za mopede, motocikle i bicikle, a u višestambenim zgradama i spremišta za takva vozila.
- (11) Gdje god je moguće na parkirališta automobila treba uklopiti sadnju visokoga drveća čije će krošnje natkriti parkirališne površine.

Članak 70.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE BROJA PARKIRALIŠNIH I GARAŽNIH MJESTA

- (1) Gradski prostor unutar obuhvata GUP-a u funkciji određivanja kriterija za izračun parkirališno-garažnih mjesta podijeljen je u dva predjela (dvije zone): predio A i predio B.
- (2) Predio A počinje kod mosta na rijeci Kupi, nastavlja se Ulicom Ljudevita Gaja i Ulicom Janka Draškovića do Gažanskoga trga, zatim vanjskim rubom šanca do Ulice Tadije Smičiklase, dalje tom ulicom do Prilaza Vječeslava Holjevca do rijeke Kupe te rijekom Kupom nizvodno do mosta gdje je granica započela. Svi ostali dijelovi unutar GUP-a nalaze se u predjelu B.
- (3) Broj parkirališnih odnosno garažnih mjesta određuje se prema kriterijima navedenim u tabeli koja je sastavni dio ovoga članka. Tijekom primjene ovoga GUP-a nije moguće izmjenama i dopunama ublažavati navedene kriterije, ali su moguće promjene koje uvode strože kriterije.
- (4) Ukoliko namjena poslovnog prostora nije poznata, primjenjuju se najstrožiji kriteriji za pojedinu vrstu poslovnog prostora.
- (5) Kod svih poslovnih prostora u obračun parkirališno-garažnog mjesta treba dodati i parkiralište za opskrbu. Uz pojedine poslovne prostore potrebno je predvidjeti i parkiralište za barem jedno teretno motorno vozilo odnosno za jedan autobusa, ako iz funkcije građevine ne proizlazi potreba za većim brojem takvih parkirališta.
- (6) Na parkiralištima u sklopu svih namjena potrebno je predvidjeti dovoljan broj parkirališta za bicikle, mopede i motocikle (u tabeli nisu navedeni kriteriji).
- (7) Sa parkirališta za osobe s poteškoćama u kretanju potrebno je predvidjeti rampe propisanih nagiba i duljina.
- (8) 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.
- (9) Moguća je korekcija izračuna broja parkirališno-garažnih mjesta za predio B kod višestambenih zgrada (kolektivno stanovanje u zgradi preko 3 stana) na način da je za 1-sobne i 2-sobne stanove (do 50m²) moguće osigurati samo 1 PGM, dok je za veće stanove (površine više od 50 m²) potrebno osigurati 1,5 PGM po stanu.
- (10) Garažno (parkirališno) mjesto neodvojivo je od stana i nije dozvoljeno razdvojeno etažiranje i zasebna prodaja garažnog/parkirališnog mjesta od pripadajućega stana.
- (11) Odlukom Gradskoga vijeća moguće je mijenjati normative za broj parkirališno-garažnih mjesta, ali samo u smislu strožih uvjeta od ovih navedenih u odredbama ovoga GUP-a.

Broj	NAMJENA GRAĐEVINE	JEDINICA MJERE	POTREBAN NAJMANJI BROJ PARKIRALIŠNIH/GARAŽNIH MJESTA	
			PREDIO A	PREDIO B
1.	STANOVANJE			
1.1.	Individualno stanovanje - obiteljska kuća (do 3 stana) i urbana vila (do 6 stanova)	1 stan 1 stan	1 1,5	2 2,0
1.2.	Kolektivno stanovanje	1 stan	1	1,5
1.3.	Kuće za odmor	1 stan	1	2
1.4.	Studentski dom	1 soba	0,4	0,7
1.5.	Učenički dom	1 soba	0,2	0,4
1.6.	Dom umirovljenika	1 soba	0,4	0,8
2.	INDUSTRIJA			
2.1.	Industrija	10 zaposlenih	7	8
2.2.	Skladišta	5 zaposlenih	4	6
3.	OBRTI			
3.1.	Obrt do 50 m ² n.p.	do 5 zaposlenih	3	4

3.2.	Obrt do 100 m ² n.p.	do 10 zaposlenih	5	8
3.3.	Obrt preko 100 m ² n.p.	preko 10 zaposlenih	proporcionalno	proporcionalno
4.	UREDNI			
4.1.	Mali uredi	do 5 zaposlenih	3	4
4.2.	Srednji uredi	do 10 zaposlenih	4	9
4.3.	Veliki uredi	preko 10 zaposlenih	proporcionalno	proporcionalno
5.	TRGOVINE			
5.1.	Male trgovine	do 30 m ² n.p.	3	4
5.2.	Male trgovine	od 30-50 m ² n.p.	4	6
5.3.	Male trgovine	od 50-100 m ² n.p.	5	9
5.4.	Manji trgovački centar	do 1000 m ² n.p.	35	50
5.5.	Veći trgovački centar	preko 1000 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
5.6.	Manja prodajna skladišta	do 1000 m ² n.p.	20	30
5.7.	Veća prodajna skladišta	preko 1000m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
6.	BANKE			
6.1.	Manje mjenjačnice	do 30 m ² n.p.	3	5
6.2.	Veće mjenjačnice	preko 30 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
6.3.	Banke-poslovnice	do 100 m ² n.p.	5	9
6.4.	Banke-poslovnice	preko 100 m ² - 200 n.p.	proporcionalno	proporcionalno
6.5.	Banke	do 1000 m ² n.p.	30	40
6.6.	Banke	preko 1000 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
7.	OSIGURAVAJUĆE KUĆE			
7.1.	Osiguravajuće kuće-poslovnice	do 100 m ² n.p.	5	8
7.2.	Osiguravajuće kuće-poslovnice	preko 100 m ² – 200 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
7.3.	Osiguravajuće kuće	do 1000 m ² n.p.	30	40
7.4.	Osiguravajuće kuće	preko 1000 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
8.	POŠTE			
8.1.	Pošte-poslovnice	do 30 m ² n.p.	3	4
8.2.	Pošte-poslovnice	preko 30 m ² -100 n.p.	proporcionalno	proporcionalno
8.3.	Pošte	do 1000 m ² n.p.	30	40
8.4.	Pošte	preko 1000 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
9.	KAZALIŠTE, KINO	1 gledatelj	0,3	0,3
10.	ŠKOLE			
10.1.	Veleučilište	10 studenata	1,5	3
10.2.	Osnovne i srednje škole	1 zaposleni	1	2
11.	VJERSKE USTANOVE	1 sjedalo	0,2	0,4
12.	DJEČJI VRTIĆI, JASLICE	1 zaposleni	1	2
13.	IGRAONICE	1 zaposleni	1	2
14.	ŠPORTSKE ZGRADE			
14.1.	Dvorane bez gledatelja	do 400 m ² n.p.	4	8
14.2.	Dvorana bez gledatelja	preko 400m ² -1000m ² n.p.	8	14
14.3.	Dvorana s gledateljima	1 gledatelj	0,2	0,3
15.	AMBULANTE, BOLNICE			
15.1.	Ambulante	do 30 m ² n.p.	6	8
15.2.	Ambulante	preko 30 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
15.3.	Bolnice	do 1000 m ² n.p.	20	25
15.4.	Bolnice	preko 1000 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno

16.	GALERIJE, ARHIVI			
16.1.	Galerije, arhivi	do 100 m ² n.p.	2	4
16.2.	Galerije, arhivi	preko 100 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
17.	MUZEJI, KNJIŽNICE			
17.1.	Muzeji, knjižnice	do 100 m ² n.p.	3	6
17.2.	Muzeji, knjižnice	preko 100 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
18.	UGOSTITELJSTVO			
18.1.	Manji ugostiteljski lokali	do 30 m ² n.p.	3	5
18.2.	Manji ugostiteljski lokali	od 30-50 m ² n.p.	4	7
18.3.	Manji ugostiteljski lokali	od 50-100 m ² n.p.	5	10
18.4.	Manji ugostiteljski lokali	od 100-300 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
18.5.	Restorani	1 stol	1	1,5
18.6.	Hoteli	1 soba	0,4	0,6
18.7.	Moteli	1 soba	0,6	1,2
19.	BENZINSKE POSTAJE			
19.1.	Manje benzinske postaje	do 100 m ² n.p.	5	8
19.2.	Benzinske postaje	preko 100 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
20.	SALONI AUTOMOBILA			
20.1.	Saloni automobila	do 100 m ² n.p.	5	8
20.2.	Saloni automobila	preko 100 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
21.	SERVISI			
21.1.	Servis automobila	do 100 m ² n.p.	4	6
	Servis automobila	preko 100 m ² n.p.	proporcionalno	proporcionalno
22.	GROBLJA			
22.1.	Mala groblja	do 5 ha	-	3-5/ha_20
22.2.	Srednja groblja	5-20 ha	-	2-4/ha_30
22.3.	Velika groblja	preko 20 ha	-	3-5/ha_50

Članak 71.

BICIKLISTIČKE STAZE I TRAKE

(1) Biciklističke staze trebalo bi urediti i graditi na temelju cjelovitog projekta-studije biciklističkog prometa u gradu. Biciklističke staze i trake treba predvidjeti kao zasebne staze, te u pojasu ulica i duž riječnih obala. Biciklističke staze i trake mogu biti mješovite - u razini s nogostupom. Vođenje biciklističkih staza mora biti neprekinuto od raskrižja do raskrižja.

(2) Biciklističke staze i trake mogu se graditi i uređivati odvojeno od ulica, kao zasebna površina uz nogostupe odnosno kao zasebna površina u perivojnim i pejzažnim površinama. Obilježavaju se posebnom prometnom signalizacijom.

(3) Najmanja širina biciklističke staze za jedan smjer vožnje je 1,0 m, a za dvosmjerni promet 1,6 m. Preporuča se veća širina gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju.

(4) Na prolazu biciklističke staze uz stanice javnog prijevoza ne smije se prekidati biciklistička staza niti sužavati prostor za čekanje putnika.

(5) Uzdužni nagib biciklističke staze ili trake je najviše 8%. Na križanjima biciklističke staze vode se uz pješačke prijelaze uz obvezno skošenje nogostupa na mjestu prijelaza kolnika.

(6) Obveza izgradnje biciklističkih staza ili traka jest pri rekonstrukciji postojećih i gradnji novih prometnica gdje god postoji potreba te gdje to prostorni uvjeti dozvoljavaju.

(7) Utvrđuje se obveza postave biciklističkih parkirališta uz sve zgrade i prostore koje posjećuje ili u kojima se okuplja veći broj osoba (javne zgrade, zgrade za šport i rekreaciju, kolodvore, trgovačke zgrade, zgrade za obrazovanje itd.).

Članak 72.

PJEŠAČKE POVRŠINE, PUTOVI I STAZE

(1) Kretanje pješaka osigurava se gradnjom pješačkih nogostupa, ulica, trgova i perivojnih trgova, šetališta, nadhodnika i podhodnika. Preporučaju se površine za kretanje pješaka najmanje širine 2,50

metra (iznimno u izgrađenim i pretežito izgrađenim dijelovima može biti najmanje 1,6 m, a iznimno još manje gdje nije moguće ostvariti 1,6 m bez rušenja građevina), nagiba najviše do 8% te protuklizne završne obrade. Iznimno unutar područja zaštićenog povijesnog urbanog naslijeđa (povijesnih ulica) pješačke površine mogu biti i uže. U novim dijelovima grada preporuča se širina pješačkih hodnika širine 3,0 ili više – ovisno o širini uličnog pojasa.

(2) Na mjestu pješačkih prijelaza kolnika obvezna je izgradnja skošenja nogostupa (rampe) nagiba do 10% za potrebe osiguravanja prolaza osoba s teškoćama u kretanju (invalidi, dječja kolica i sl.) – tj. svladavanja «arhitektonskih barijera».

(3) Na svim javnim površinama obvezna je izvedba ograda na mjestima razlike u visini većoj od 60 cm, odnosno uz stube i rampe kojima se svladava visina veća od 45 cm. Visina stuba na javnom prostoru je najviše 14,5 cm. Uz stube je obvezno izvesti kosu traku propisanih nagiba za osobe s teškoćama u kretanju, guranje kolica i bicikla radi svladavanja «arhitektonskih barijera».

(4) Obveza je uređenja i izgradnje pješačkih površina pri rekonstrukciji postojećih i gradnji novih prometnica uz primjenu standarda koji omogućavaju kretanje osobama s teškoćama u kretanju.

Članak 73.

BENZINSKE I PLINSKE POSTAJE

(1) Benzinske i plinske postaje mogu se graditi na lokacijama koje zadovoljavaju sljedeće uvjete:

- unutar cestovnog pojasa ili na zasebnoj građevnoj čestici neposredno uz cestovni pojas;
- da ne ugrožavaju prirodan okoliš, pa se zabranjuje gradnja u dodirnim (kontaktnim) predjelima zaštićenih vodocrpilišta;
- da se lokacija nalazi na preglednom mjestu u smislu osiguranja sigurnosti prometa (izvan predjela križanja, prilaznih kosina mostovima, nadvožnjacima i podvožnjacima, na zavojitim dijelovima prometnica i sl.);
- da je izgrađenost čestice s građevinama najviše 50%, a najmanje 20% čestice mora biti perivojno uređeno.

(2) Unutar izgrađenoga gradskoga tkiva moguća je izgradnja malih benzinskih i plinskih postaja za koje nema ograničenja glede površine čestice. U takvim postajama nisu mogući prateći sadržaji iz stavka 3. ovoga članka (moguće su male trgovine do 30 m²) te nije moguća prodaja plina u bocama.

(3) Benzinske i plinske postaje s pratećim sadržajima (praone auta, prodajni i ugostiteljski prostori) moguće je graditi u predjelima gospodarske i mješovite namjene (I, K, M), a manje benzinske postaje bez pratećih sadržaja moguće je graditi i u predjelima stambene namjene (S).

(4) Benzinske i plinske postaje grade se na temelju lokacijske i građevne dozvole, te uz obvezno prethodno pribavljanje mišljenja nadležnih službi za prostorno uređenje i zaštitu okoliša te «Hrvatskih voda».

(5) Svaka benzinska postaja mora imati svoj odmašćivač oborinskih voda (ili njihovo filtriranje) kako se ista ne bi odmah ispuštala u oborinsku kanalizaciju.

(6) Postojeće benzinske postaje mogu se rekonstruirati ili zamijeniti novima ako su sukladne s odredbama ovoga GUP-a. Benzinske postaje mogu se graditi s pratećim servisnim uslugama (maloprodaja auto pribora, hrane i pića) bez mogućnosti gradnje trgovačkih, hotelskih i drugih smještajnih kapaciteta, skladišta i radiona.

Članak 74.

ŽELJEZNIČKI PROMET

(1) Generalnim urbanističkim planom zadržava se postojeća magistralna željeznička pruga i lokacija postojećeg željezničkog kolodvora u Karlovcu.

(2) U postojećem pojasu (koridoru) međunarodne željezničke pruge MG 1 (Botovo državna granica - Koprivnica - Dugo Selo - Zagreb Glavni kolodvor - Karlovac - Rijeka) čuva se prostor za planiranu modernizaciju/izgradnju pruge velikih brzina do 4+000 km Karlovac-Rijeka, za koju je na području grada potrebno osigurati neizgrađen pojas širine ukupno 35 m (mjereno osno u odnosu na postojeće glavne kolosijেকে).

(3) U sklopu koncepta povezivanja luke Rijeka s unutarnjim plovnim putovima Rijeka-Sisak-Vukovar-Europa, zaštitni pojas za prugu Karlovac-Sisak treba iznositi 40 m (po 20 m sa svake strane od osi postojećeg kolosijেকে).

(4) Za prugu Karlovac - Kamanje zaštitni pojas treba iznositi 30 m (po 15 m sa svake strane od osi postojećega kolosijেকে).

(5) Planira se modernizacija željezničkog čvora te rekonstrukcija kolodvora Karlovac proširenjem postojećeg željezničkog platoa u smjeru sjevera, te dogradnja dijelova željezničke mreže.

(6) Posebni uvjeti:

- Povećanje potresne kategorije za jedan stupanj potrebno je samo za građevine koje se grade na udaljenosti manjoj od 12 m od osi najbližeg kolosijeka (postojećeg ili planiranog);
- Stupovi dalekovoda, tornjevi, dimnjaci i slične građevine mogu se graditi na udaljenosti većoj od $D=H_{\text{objekta}}+3,0$ m (mogući su izuzetci uz suglasnost «Hrvatskih željeznica»);
- U zaštitnom pojasu (100 m od osi pruge) ne smiju se otvarati kamenolomi, odlagališta otpada, niti druge građevine koje onečišćuju zrak ili ga čine zapaljivim i eksplozivnim;
- Skladišta plinovitih i zapaljivih tvari mogu se graditi na udaljenosti većoj od 20 m od osi kolosijeka;
- Potrebna svijetla visina od gornjeg ruba tračnice do donjeg ruba konstrukcije objekta treba iznositi najmanje 6.50 m (u slučaju da je pruga elektrificirana ili se planira elektrifikacija).

(7) Industrijski kolosijeci mogu se graditi na površinama gospodarske namjene ako za to postoji mogućnost i potreba, a prema uvjetima «Hrvatskih željeznica». Njihovo povezivanje s javnim kolosjecima moguće je samo unutar ranžirnog ili putničkog kolodvora.

(8) Prostori za promet određeni su i označeni na kartografskom prikazu *3.1. Cestovni i željeznički promet*.

Članak 75.

JAVNI PROMET

(1) Javni prijevoz putnika autobusima organizirati će se na postojećim i planiranim prometnicama.

(2) Okretišta i stajališta javnog prometa mogu se graditi u svim namjenama, ali isključivo unutar cestovnog pojasa. Lokacije postojećih stajališta u funkciji javnog prijevoza mogu se mijenjati ukoliko se poboljšava javni prijevoz.

7.2. VODNOGOSPODARSKI SUSTAV

Članak 76.

GRAĐEVINE I UREDAJI ZA OPSKRBU VODOM

(1) Temeljem važećih odluka nadležnih tijela i suglasnosti ustanova s javnim ovlastima ovim GUP-om su određene površine za uređenje i zaštitu vodocrpilišta, vodosprema, crpnih stanica i glavnih cjevovoda. Grad Karlovac i okolna naselja opskrbljuju se vodom iz vodocrpilišta Mekušje, Švarča, Gaza I, Gaza II, Gaza III i Borlin. Za opskrbu pitkom vodom koristiti će se postojeća i planirana vodocrpilišta.

(2) Na području GUP-a planirane građevine vodoopskrbe i magistralni vodoopskrbni cjevovod gradit će su u skladu s posebnim propisima. Treba težiti da se cjevovod postavlja unutar javnih prometnih površina, odnosno u zaštitnim pojasevima postojećih ili planiranih cestovnih trasa.

(3) Izgradnja magistralnih vodoopskrbnih vodova, crpnih i precrpnih stanica, kao i vodosprema utvrđenih ovim GUP-om izvodit će se u skladu s aktom uređenja prostora za prijedlog trase, uz obvezu ishoda suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase/lokacije. Vodozaštitna područja i režimi zaštite reguliraju se Zakonom o vodama i Pravilnikom o utvrđivanju zona sanitarne zaštite izvorišta (NN 107/1995.), odlukama o zaštiti izvorišta, drugim posebnim i vodopravnim dozvolama te ovim odredbama.

(4) U zonama II i III određuju se posebne mjere zaštite:

- Izgradnja vodonepropusne kanalizacije koja se tijekom uporabe sustavno kontrolira u pogledu vodonepropusnosti;
- Postupno uklanjanje (premještanje) postojećih zgrada neodgovarajućih namjena,
- Provođenje mjera zaštite u cilju održavanja i poboljšanja kvalitete podzemnih voda,
- Zadržavanje postojećih građevina i sadržaja na vodo-zaštitnom području (zone II i III) koje uz provedbu aktivnih i pasivnih mjera osiguravaju primjernu razinu zaštite podzemnih voda.

(5) Na području vodozaštitnog područja zabranjuje se:

- Formiranje pozajmišta građevnog materijala,
- Otvoreno uskladištavanje i korištenje kemijskih sredstava za rast i zaštitu bilja,
- Izgradnja spremnika i pretakališta za naftu i naftne derivate,
- Izgradnju novih cjevovoda za tekućine koje su štetne i opasne za vodu,
- Izgradnja otvorenih kanala za otpadne vode,
- Upuštanje otpadnih voda u tlo (izuzetno se može dozvoliti ukoliko su štetne tvari u potpunosti odvedene nepropusnom kanalizacijom izvan utjecajnog područja),

- Površinsko i podpovršinsko odlaganje otpada.

(6) Gradnjom spremnika vode za piće treba osigurati najmanje 50% kapaciteta prosječne dnevne potrošnje vode za piće.

Članak 77.

PRIKLJUČAK NA VODOOPSKRBNI SUSTAV

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na vodoopskrbnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za vodoopskrbu.

(2) Iznimno, dok se ne izvede gradska vodovodna mreža, u stambenim predjelima korisnik zgrade dužan je riješiti opskrbu pitkom vodom: iz bunara na građevnoj čestici ili iz najbližeg pojedinačnog ili zajedničkoga izvora pitke vode. U slučaju da na građevnoj čestici nema naznaka o podzemnoj vodi, moguća je gradnja cisterne za vodu.

Članak 78.

BUNARI I DRUGI UREĐAJI ZA OPSKRBU VODOM

(1) Uređaji koji služe za opskrbu pitkom vodom (bunari, crpke i dr.) moraju biti izgrađeni i održavani prema postojećim propisima. Moraju biti izvedeni na propisanoj udaljenosti od postojećih trulišnica (septičkih jama), gnojišta te otvorenih kanalizacijskih odvoda.

(2) Stijenke bunara moraju se graditi od nepropusnog materijala i to najmanje do visine 50 cm iznad površine terena te 20 cm ispod najnižeg vodostaja podzemne vode. U područjima u kojima postoji opasnost od poplava, gornji rub stjenke bunara mora biti najmanje 20 cm iznad najviše izmjerene razine poplavne vode i treba biti nepropusno izveden. Unutarnje stijenke bunara moraju biti zaglađene do dubine najmanje 4,0 metra ispod površine terena. Bunar mora biti pokriven nepropusnom pločom.

Članak 79.

GRAĐEVINE I UREĐAJI ZA ODVODNJU VODA

(1) Generalnim urbanističkim planom određene su površine i pojasevi za gradnju građevina i uređaja za odvodnju otpadnih, oborinskih i drugih voda, tako da se:

- Grade građevine i uređaji razdjelne javne kanalizacije sukladno posebnim uvjetima Hrvatskih voda, a građevine i uređaji mješovite kanalizacije samo tamo gdje je to određeno lokalnim prilikama i uvjetima;

- Odvodnja otpadnih voda, gdje nije izgrađen ili se ne planira izgradnja javnog sustava odvodnje, zbog lokalnih uvjeta i posebnosti sustava odvodnje (reljef, mala gustoća naseljenosti, veliki troškovi izgradnje sustava i sl.) rješavati će se u skladu s posebnim uvjetima «Hrvatskih voda».

(2) Otpadne vode pročišćavat će se na središnjem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda na lokaciji Gornje Mekušje (mikrolokacija uređaja je već određena) i nalazi se izvan obuhvata GUP-a.

(3) Tamo gdje postoji javna kanalizacijska mreža sve građevine se moraju priključiti na tu mrežu. Tamo gdje se tek planira izvedba javna kanalizacijska mreža potrebno je sve građevine izvesti tako da se u budućnosti mogu priključiti na sustav javne odvodnje. Do tada potrebno je otpadne vode sakupljati u vodonepropusnim trokomornim trulišnicama (septičkim jamama). Tamo gdje se ne planira sustav javne odvodnje za svaku zgradu je potrebno propisno izvesti pojedinačne nepropusne trokomorne trulišnice.

(4) Industrijske otpadne vode, kao i one prikupljene iz domaćinstava sustavom javne kanalizacijske mreže, kao i oborinske vode prikupljene na velikim infrastrukturnim sustavima (auto-cesti i drugdje), moraju se prije ispuštanja u okoliš (u rijeku) pročititi do stupnja koji zadovoljava važeće propise i osigurava zaštitu okoliša te u tu svrhu treba izgraditi uređaj za pročišćavanje otpadnih voda.

(5) Idejna rješenja sustava odvodnje i pratećih građevina predviđenih ovim GUP-om moguće je u manjoj mjeri mijenjati i prilagođavati postojećem sustavu ovisno o daljnjoj razradi projekata, ali pod uvjetom da ne remeti prostorne i urbanističke odrednice GUP-a. U slučaju većih izmjena sustava odvodnje, što bi zahtijevalo i promjene urbanističkog rješenja u pojedinim dijelovima grada, potrebna je izrada izmjena i dopuna GUP-a.

(6) U GUP-u su prikazane magistralne trase sustava odvodnje što podrazumijeva proglašavanje mreže nižega reda u skladu s potrebama. Dodatne magistralne trase vodova (koje nisu narisane u grafičkom dijelu GUP-a) mogu se odrediti prema posebnim uvjetima građenja prilikom ishođenja lokacijske dozvole ili prilikom izrade detaljnijeg urbanističkog plana, uz uvjet da se ne mijenjaju bitne urbanističke odrednice GUP-a.

Članak 80.

PRIKLJUČAK NA GRADSKI SUSTAV ODVODNJE

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se obvezno na gradski sustav odvodnje na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za gradsku odvodnju, a prema Odluci o odvodnji otpadnih voda na području Grada Karlovca (Glasnik Grada Karlovca br. 4/2000).

(2) Iznimno, na području stambenih predjela i to samo za obiteljske kuće (S1-a) gdje nije izgrađen sustav gradske odvodnje (a do izgradnje sustava gradske odvodnje), mora se odvodnja riješiti izgradnjom trokomorne nepropusne trulišnice (septičke, sabirne crne jame) volumena 15 m³ i 30 m³ koje će se prazniti na budućem uređaju za pročišćavanje otpadnih voda (ili na povoljnom mjestu na odvodnom sustavu). Trokomorna nepropusna trulišnica i uređaj za pročišćavanje trebaju biti pristupačni za posebna komunalna vozila za potrebe povremenog pražnjenja i održavanja.

(3) Udaljenost trulišnica od drugih stambenih ili poslovnih zgrada na istoj ili susjednoj građevnoj čestici, kao i od međe susjedne građevne čestice treba biti najmanje 3,00 metara. Trulišnica se može graditi na međi samo ako je susjed gradi uz istu među kao dvojni podzemnu građevinu. Od građevina i uređaja za opskrbu vodom (bunari i si.) septička jama treba biti udaljena najmanje 30,00 metara.

(4) U dijelovima grada u kojima nije izgrađena mreža odvodnje otpadnih voda, a nakon što se ona izgradi sve su zgrade obvezne priključiti se na ovaj sustav, a prethodno izgrađene trulišnice isprazniti uz sanaciju predmetnog dijela građevne čestice.

Članak 81.

GRAĐEVINE I UREĐAJI ZA UREĐENJE POTOKA I VODA

(1) Generalnim urbanističkim planom određuju se površine i pojasevi za:

- uređenje retencija za zaštitu od štetnog djelovanja voda potoka;
- uređenje postojećih potoka, posebno bujičnih voda, prema Zakonu o vodama, odnosno određeni su pojasevi posebnog režima korištenja zbog održavanja vodnog režima.

(2) Na površinama za gradnju što graniče s vodotokom, planiranom ili postojećom regulacijskom građevinom te drugim vodnim dobrom, u svrhu sprječavanja pogoršanja vodnog režima, ne mogu se graditi građevine niti podizati ograde na udaljenosti manjoj od propisane posebnim propisima, ali ne manje od 5,5 m od postojećeg ili planiranog gornjeg ruba korita potoka.

(3) U neposrednoj blizini retencije Jamadol stambena izgradnja je moguća uz uvjet poštivanja najniže kote ceste i najniže kote prizemlja zgrada od +125,00 m.

7.3. ENERGETSKI SUSTAV**Članak 82.**

(1) Generalnim urbanističkim planom određene su površine i pojasevi za razvoj energetskog sustava električne energije, toplinske energije i plina.

(2) Postojeće i planirane građevine i mreže energetskog sustava prikazane su na kartografskom prikazu 3.3. *Energetski sustavi – elektroopskrba, toplinarstvo i plinoopskrba.*

Članak 83.

GRAĐEVINE ZA OPSKRBU ELEKTRIČNOM ENERGIJOM

(1) Opskrba grada električnom energijom i njeno korištenje osigurati će se odgovarajućim korištenjem prostora i određivanjem pojaseva za gradnju trafostanica i mreže koja se napaja iz elektroenergetskog sustava Republike Hrvatske te prijenosnih elektroenergetskih uređaja i mreže viših naponskih razina.

(2) GUP-om je osiguran zaštitni pojas posebnog režima korištenja za nadzemne elektroenergetske vodove unutar građevnog područja i to za DV 35 kV širine pojasa prema propisima, ali ne manje od 15 metara te za DV 110 kV širine pojasa 40 m, odnosno najmanje 20 metara. Unutar pojasa (koridora) posebnog režima korištenja nadzemnih elektroenergetskih vodova nije dozvoljena gradnja građevina osim u slučajevima kada se radi o javnom ili gradskom interesu (proširenje groblja i sl.) te uz suglasnost nadležnih institucija. Unutar pojasa zabranjena je sadnja visokog raslinja na način da u slučaju pada stabla ne dođe do oštećenja vodiča.

(3) Postavljanje elektroopkrbnih visokonaponskih (zračnih ili podzemnih) kao i potrebnih trafostanica izvodit će se u skladu s aktom uređenja prostora.

(4) Osim u GUP-om planiranim pojasevima (koridorima) u dijelovima grada gdje je ovim GUP-om predviđena izrada detaljnijih (detaljnijih) planova moguća je nužna gradnja elektroopkrbne mreže i građevina prije donošenja tih planova. Lokacija novih elektroenergetskih građevina (u slučaju

izgradnje prije detaljnijih urbanističkih planova) ne smije onemogućiti funkcionalno i racionalno urbanističko rješenje odnosno dijela grada, što znači da idejno rješenje za ishođenje propisanih dozvola treba napraviti uz konzultaciju s urbanistima i nadležnom gradskom službom koja brine za urbanistički razvoj grada.

(5) Planirane trafostanice graditi će se u skladu s aktom uređenja prostora i posebnim uvjetima drugih pravnih osoba s javnim ovlastima, na način koji će zahtijevati dinamika izvođenja planirane nove elektroopskrbne mreže te rekonstrukcija postojeće mreže i prije donošenja detaljnijega (detaljnijega) plana na već izgrađenom dijelu građevnog područja.

(6) Za trafostanice treba u urbanističkim planovima (Urbanistički plan uređenja ili Detaljni plan uređenja) osigurati građevne čestice propisane veličine te odgovarajućeg kolnog prilaza.

(7) Moguća je rekonstrukcija mini hidroelektrane na Korani uz prethodnu izradu urbanističko-krajobrazno-konzervatorske studije i suglasnosti svih nadležnih institucija glede sigurnosnih mjera, hidrotehničkih, konzervatorskih i drugih uvjeta.

Članak 84.

PRIKLJUČAK NA ELEKTRIČNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na niskonaponsku električnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu električnom energijom.

(2) U gradu (unutar obuhvata ovoga Plana) priključenje na električnu mrežu treba provesti podzemnim priključkom ako je gradska mreža podzemna. Podzemni priključak treba planirati za sve predjele za koje je planirana izrada Urbanističkog plana uređenja i Detaljnog plana uređenja, odnosno izmjene i dopune važećih Detaljnih planova uređenja i Provedbenih urbanističkih planova. Iznimno te sukladno lokalnim uvjetima moguća je izvedba i zračnog priključka, ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički moguća ili opravdana.

Članak 85.

PLINOVODI I GRAĐEVINE ZA OPSKRBU PLINOM

(1) Generalnim urbanističkim planom određuju se površine i pojasevi za visoko-tlačne, srednje-tlačne i nisko-tlačne plinovode te građenje i uređenje plinskih regulacijskih stanica (PRS).

(2) Za magistralni plinovod osigurana je širina zaštitnog pojasa od 60 metara (obostrano po 30 m mjereno od osi plinovoda) u kojem za građenje treba tražiti posebnu suglasnost vlasnika plinovoda, odnosno pojasa zabranjenog građenja širine 10 m.

(3) Svi plinovodi polažu se podzemno. Poželjno je da su trase plinovoda smještene unutar javnih površina.

(4) Građevine plinsko regulacijskih stanica (PRS) mogu biti nadzemne ili podzemne građevine, s obveznom zaštitnom metalnom ogradom na propisanoj sigurnosnoj udaljenosti i visine najmanje 1,8 m. Od javne prometne površine do prolaza kroz ogradu PRS treba osigurati kolni prilaz.

(5) Unutar obuhvata ovoga GUP-a moguće je širenje mreže i smještaja novih građevina plinske mreže u skladu s aktom uređenja prostora, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase ili lokacije. Građevine plinskih stanica i podstanica ne smije biti vizualno izloženo u javnim prostorima (perivojima, perivojnim trgovima, trgovima i ulicama).

(6) U okviru ovoga GUP-a dozvoljen je razvoj infrastrukturnih sustava uvjetovan razvojem tehnike i tehnologije prema posebnim propisima i pravilima struke, ako nije u suprotnosti s bitnim postavkama ovoga GUP-a.

Članak 86.

PRIKLJUČAK NA PLINSKU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na plinsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu plinom.

(2) Unutar obuhvata ovoga GUP-a priključenje na plinsku mrežu treba provesti podzemnim priključkom.

(3) U dijelovima grada gdje postoji mogućnost priključenja na plinsku i toplovodnu mrežu, ostavlja se na izbor potrošaču da izabere prihvatljiviji izvor energije.

Članak 87.

TOPLOVODI I GRAĐEVINE ZA OPSKRBU TOPLINSKOM ENERGIJOM

(1) GUP-om se određuju površine i pojasevi za toplovode i toplane. Trase toplovoda bi trebalo uvijek

planirati ispod javnih površina.

(2) Toplo vodi se polažu podzemno, a unutar prostorne cjeline toplane i industrijskih sklopova moguće je i nadzemno vođenje toplovoda, ako to uvjetuju tehnički ili tehnološki razlozi.

(3) Sukladno promišljanju o zaštiti okoliša i tehnološkim mogućnostima toplane treba težiti da se za pogonsko gorivo toplane.

(4) Unutar područja obuhvata GUP-a moguće je širenje mreže i smještaja novih građevina toplo vodne mreže u skladu s aktom uređenja prostora, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase ili lokacije. Građevine toplinskih stanica i podstanica ne smije biti vizualno izloženo u javnim prostorima (perivojima, perivojnim trgovima, trgovima i ulicama).

(5) U obuhvatu ovoga GUP-a dozvoljen je razvoj infrastrukturnih sustava uvjetovan razvojem tehnike i tehnologije prema posebnim propisima i pravilima struke, ako nije u suprotnosti s bitnim postavkama ovoga GUP-a.

Članak 88.

PRIKLJUČAK NA TOPLOVODNU MREŽU

(1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na toplo vodnu mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za opskrbu toplinskom energijom.

(2) Unutar obuhvata ovoga GUP-a priključenje na toplo vodnu mrežu treba provesti podzemnim priključkom.

(3) U dijelovima grada gdje postoji mogućnost priključenja na toplo vodnu i plinsku mrežu, ostavlja se na izbor potrošaču da izabere prihvatljiviji izvor energije za grijanje prostorija u domaćinstvima ili poslovnim prostorima.

7.4. TELEKOMUNIKACIJE I POŠTA

Članak 89.

TELEKOMUNIKACIJE I POŠTE

(1) Generalnim urbanističkim planom određene su površine i pojasevi za rekonstrukciju i gradnju telekomunikacijskih vodova i stanica telekomunikacije u nepokretnoj mreži.

(2) Postavljanje magistralnih telekomunikacijskih vodova (zračnih ili podzemnih) unutar područja utvrđenih ovim GUP-om izvodit će se u skladu s ovim GUP-om te drugim dokumentima uređenja prostora ako postoje, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase/lokacije.

(3) Radio i televizijski sustav veza - postavljanje radijskih i televizijskih odašiljača (zračnih ili podzemnih) unutar područja utvrđenih ovim GUP-om izvodit će se u skladu s dokumentom uređenja prostora, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase/lokacije.

(4) Postavljanje telekomunikacijskih postaja i stanica u pokretnoj mreži unutar područja utvrđenih ovim GUP-om izvodit će se u skladu s ovim GUP-om te drugim dokumentima uređenja prostora ako postoje, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase/lokacije.

(5) Povećanje broja pristupnih čvorova unutar obuhvata ovoga GUP-a zahtjeva na određenim lokacijama izgradnju manjih građevina (do 12 m²) što će se rješavati ili u postojećim građevinama ili vanjskom izvedbom u tipskim ormarima, a izvodit će se u skladu s dokumentom uređenja prostora, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog trase/lokacije. Takve građevine ne smiju biti vizualno izložene u javnim prostorima (perivojima, perivojnim trgovima, trgovima i ulicama).

(6) Unutar obuhvata ovoga GUP-a moguće je širenje mreže i smještaj novih jedinica poštanske mreže otvaranjem poštanskih jedinica u samostalnim građevinama ili u sklopu drugih sadržaja (postojećih ili novih) u skladu s aktom uređenja prostora, uz obvezu ishođenja suglasnosti ostalih pravnih osoba s javnim ovlastima na prijedlog lokacije. Grafičkim prikazom nije utvrđen točan smještaj poštanskih jedinica već približna lokacija koja podrazumijeva radijus od oko 200 m.

(7) U okviru ovoga GUP-a dozvoljen je razvoj infrastrukturnih sustava uvjetovan razvojem tehnike i tehnologije prema posebnim propisima i pravilima struke, ako nije u suprotnosti s bitnim postavkama ovoga GUP-a.

(8) Postojeće i planirane građevine i mreže telekomunikacija i pošte prikazane su na kartografskom prikazu *3.4. Pošta i telekomunikacije*.

Članak 90.**PRIKLJUČAK NA TELEKOMUNIKACIJSKU MREŽU**

- (1) Zgrade na građevnim česticama priključuju se na telekomunikacijsku mrežu na način kako to propisuje pravna osoba s javnim ovlastima nadležna za telekomunikacijsku mrežu.
- (2) Unutar obuhvata ovoga GUP-a priključenje na telekomunikacijsku mrežu treba provesti podzemnim priključkom.
- (3) Iznimno (ali ne u povijesnom dijelu grada) te sukladno lokalnim uvjetima moguć je i zračni priključak, ako izvedba podzemnog priključka nije tehnički opravdana.

7.5. POSTUPANJE S OTPADOM**Članak 91.**

- (1) Ovim GUP-om načelno se određuje sustav za gospodarenje otpadom Karlovca. Lokacije građevina i opreme utvrđuju se urbanističkim planovima (UPU, DPU) te urbanističko-tehničkim uvjetima određenim za zahvat u prostoru.
- (2) Razmještaj područnih reciklažnih dvorišta na području Grada (GUP-a) treba planirati detaljnijim urbanističkim planovima (UPU, DPU) ili drugim dokumentima prostornog uređenja u svim dijelovima grada.
- (3) Sva mjesta odlaganja otpada izvan zgrada (odlaganje u spremnicima ili kantama) moraju biti primjereno arhitektonski oblikovana, po mogućnosti natkrivena i u skladu s urbanim ambijentom u kojem se nalaze.
- (4) Odlaganje otpada riješit će izvan obuhvata ovoga GUP-a u skladu s dokumentima prostornog uređenja šireg područja.

8. UVJETI UREĐENJA POSEBNO VRIJEDNIH I OSJETLJIVIH PODRUČJA I CJELINA**8.1. POSEBNO VRIJEDNA PODRUČJA I CJELINE****Članak 92.**

- (1) Posebno vrijednim i osjetljivim područjima i cjelinama, na području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana, određuju se:
- predjeli zaštićene prirode – šume i vode i njihove obale;
 - gradski perivoji i šetališta;
 - krajolik Karlovca koji je dio prepoznatljive slike grada Karlovca.
- (2) Uvjeti uređenja područja, koja se štite mjerama očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina, navedeni su u poglavlju 8. ovih Odredbi za provođenje. Perivojne i pejzažne površine na planu 1. *Korištenje i namjena prostora* svrstani su u sljedeće tipove: javni perivoji i šetališta (Z1), dječja igrališta (Z2), gradski gajevi i šume (Z3), krajobrazni nasadi – voćnjaci, povrtnjaci, vrtovi i livade (Z4), drvoredi uz rijeku Kupu (Z4d), zoološki i botanički vrt (Z5) te i zaštitne pejzažne površine (Z). Sve te perivojne i pejzažne površine od iznimne vrijednosti za grad te se moraju redovito održavati, obnavljati, štiti i nikako se ne smiju smanjivati na račun drugih namjena korištenja.
- (3) Krajolik Karlovca (kako brežuljkast tako i nizinski uz rijeke) vidljiv u slici grada, a koji je unutar obuhvata GUP-a, nalazi se u dijelom izgrađenom području građevnoga područja Grada Karlovca. U dijelu tih predjela moguća je izgradnja pod određenim uvjetima koji se navode u ovim Odredbama za provođenje.
- (4) Posebno vrijedna i osjetljiva područja i cjeline prikazani su na kartografskim prikazima *4.1. Zaštita prirode i krajobrazna*, *4.2. Zaštita kulturnoga naslijeđa* i *4.3. Područja posebnih ograničenja i mjera uređenja*.

Članak 93.**VODE I VODNO DOBRO**

- (1) Rijeke Kupu, Koranu i Mrežnicu, te kanale, stajaće vode, potoke i akumulacije neophodno je održavati i uređivati s ciljem održavanja režima i propisane kakvoće voda prema propisanoj kategorizaciji površinskih voda.
- (2) Potoci i kanali uređuju se otvorenog korita, te pejzažnim oblikovanjem.
- (3) Nepoljodjelske površine koje su povremeno pod vodom – inundacije i retencije – mogu se koristiti

samo kao površine za šport i rekreaciju.

(4) Udaljenost prometnica, infrastrukturnih, komunalnih građevina i instalacija te vanjskih rubova trupa (nožica pokosa nasipa) od gornjeg ruba melioracijskih odvodnih kanala, propusta, cestovnih odvodnih jaraka te ostalih građevina odvodnje mora biti najmanje 5,5 m.

(5) Odvodnju je potrebno riješiti zadržavanjem postojećeg melioracijskog sustava u funkciji do izgradnje kolektora s pripadajućom sekundarnom kanalizacijom i pratećim građevinama odvodnje oborinskih i otpadnih voda.

(6) Izgradnja, sanacija i popuna postojećih obaloutvrda, sanacija poprečnih gradnji, osiguranje ušća vodotoka i kanala i izgradnja novih obaloutvrda na mjestu ruševnih obala poboljšati će zaštitu od voda. Treba izgraditi nasip za zaštitu od voda na sljedećim dionicama: .

- Kupa - lijeva obala: završetak započetog zida do Kaštela i zemljanog nasipa do Donjeg Pokuplja, nastavak obrambene građevine (zida i/ili nasipa) od Selca do Rečica;
- Kupa – desna obala: od ušća prokopa Korana (preko ušća Korane ustava) do Gaze, od Karlovačke pivovare do Brodaraca;
- Korana – lijeva obala: od prokopa Korana (ustava) do mosta preko Korane na Turnju;
- Korana - desna obala: od uljeva prokopa Korana do mosta preko Korane na Turnju;
- Mrežnica – lijeva obala: od ušća u Koranu do HŽ pruge u Donjoj Švarči;
- Mrežnica – desna obala: od mosta u Mostanju preko Mrežnice do Bivše tvornice Jugoturbina (most preko Mrežnice).

(7) Zaštita od štetnog djelovanja voda - bujica i erozije tla – obuhvaća zaštitni pojas uz bujičnjake i to širine od 10 metara. Na brdskom dijelu prostora unutar obuhvata ovoga GUP-a potrebno je izvan naseljenih predjela izgraditi konsolidacijske pragove za stabiliziranje bujičnog korita i vodene stube kao građevine za prekid pada.

Članak 94.

POSEBNO VRIJEDNA PRIRODNA I IZGRAĐENA PODRUČJA

(1) U posebno vrijednim izgrađenim područjima kod gradnje se mora pozornost usmjeriti na povijesne, oblikovne i ambijentalne vrijednosti prostora i građevina značajnih za identitet i opazaj grada.

(2) Uvjeti zaštite, uređenja i korištenja zaštićenih dijelova prirode određeni su točkom 9.1. ovih odredbi – Mjerama očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i kulturno-povijesnih cjelina.

(3) Uvjeti zaštite, uređenja i korištenja kulturnih dobara određeni su točkom 9.2. ovih odredbi – Mjerama zaštite i očuvanja nepokretnih kulturnih dobara.

(4) Zaštita, uređivanje i korištenje zaštićenih dijelova prirode i kulturnih dobara provodi se prema uvjetima nadležnog tijela zaštite.

Članak 95.

(1) Razmjerno dobro očuvana prirodna područja grada Karlovca treba urediti na način da se prirodne vrijednosti zaštite. Posebno su vrijedne okolne gradske šume pa treba šume i šumsko tlo očuvati od izgradnje. Šume grada Karlovca su, zbog naglašenih bioloških vrijednosti i utjecaja na vodni režim i na vodonosnik, od posebna značaja za opskrbu pitkom vodom.

(2) Potrebno je sačuvati prirodni integritet šuma te poduzimati mjere uzgoja održavanja i zaštite. Svi šumsko uzgojni radovi moraju se provoditi tako da šume budu biološki stabilne, vitalne i zdrave a tlo produktivnije. Gdje je moguće potrebno je između rubova šuma i naselja ostavljati livadne površine kao prijelazne površine zaštite rubova šuma i šumskog tla (posebice na potezu šuma Kozjače, Kalvarije, Kostanjevca i Orlovca).

(3) U području značajnih povijesnih cjelina Dubovca, Kalvarije i Borlina treba obnoviti nekadašnje planinarske staze i planinarske oznake (markacije) te otvoriti vidike na grad Karlovac i okolicu koje su nestale uslijed rasta samoniklog drveća.

(4) Osim šumskih pojaseva bitnih za krajobraznu i biološku raznolikost, od velike važnosti su i područja uz karlovačke rijeke Mrežnica, Korana i Kupa, koje sudjeluju u stvaranju prepoznatljive slike grada. Uz doline rijeke treba očuvati zajednice dolinskih livada, kao i skupine i poteze prirodnih šuma koje pridolaze uz riječne tokove.

Članak 96.

POSEBNO OSJETLJIVA PODRUČJA I CJELINE

(1) U posebno osjetljivim područjima potrebno je osigurati propisane mjere zaštite okoliša. Posebno

osjetljiva područja i cjeline na kojima je ugrožen okoliš na području grada Karlovca jesu:

- Rijeke Kupa, Korana i Mrežnica te kanali i potoci;
- Podzemne i priljevne vode crpilišta Gaza I., II., III., Švarča i Borlin;
- Prostor odlaganja otpada na Ilovcu (na vanjskom rubu obuhvata GUP-a);
- Prostori u kojima je zagađen zrak – središnji prostori grada;
- Prostori u kojima je povećana buka (središnji prostor grada, potezi uz značajnije prometnice te prostori u kojima su djelatnosti koje su izvor buke);
- Prostori u kojima je ugroženo tlo zbog nestabilnosti tla - aktivno i potencijalno klizište;
- Prostori u kojima je ugroženo tlo - zagađivanja tla otpadom zbog neprimjerenog odlaganja i otpadnim vodama (zbog ispuštanja bez pročišćavanja i sl.);
- Prostori i građevine u kojima se obavljaju djelatnosti što povećavaju opasnost od zagađivanja podzemnih i nadzemnih voda, požara, eksplozije te zagađenja zraka i tla;
- Prostori veće gustoće i obuhvata bespravne izgradnje.

Članak 97.

PERIVOJNE I PEJSAŽNE POVRŠINE

(1) Svojim kulturno-povijesnim, krajobraznim, estetskim, ekološkim i gradograditeljskim vrijednostima poseban značaj za Karlovac imaju JAVNI PERIVOJI I ŠETALIŠTA (Z1) na širem prostoru grabišta «Zvijezde», Vrbanićev perivoj te šetališta uz rijeku Koranu. Potrebno ih je primjereno obnoviti i urediti u skladu s prepoznatim naslijeđenim vrijednostima i odrednicama nadležnih službi zaštite. Za povijesno vrijedne perivojne prostore potrebno je izraditi odgovarajuće studije i projekte obnove, a za ostale pejzažne površine i šetališta uz Koranu potrebno je napraviti projekte uređenja s ciljem kreiranja skladne cjeline kao perivojno-pejzažnog proširenja povijesnoga središta Karlovca. Osim održavanja i obnove povijesnih perivoja i šetališta potrebno je osnivati i nove suvremeno oblikovane javne gradske perivoje, perivojne trgove i šetališta (uz rijeke i unutar gradskoga tkiva) kako bi se ne samo očuvala nego i unaprijedila karlovačka tradicija javne perivojne arhitekture. 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, Švarča, Jamadol, Dubovac.

(2) 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. Na planu namjene ovoga GUP-a označena su samo veća dječja igrališta, dok ostala treba smjestiti unutar drugih namjena i perivojno-pejzažnih površina. Dječja igrališta ne bi trebalo smještavati u povijesnim perivojnim prostorima, osim ako ona nisu dio naslijeđene povijesne matrice. Preporuča se izbjegavati uporabu jeftine serijski proizvedene dječje opreme, osobito u širem predjelu «Zvijezde» i uz Koransko šetalište.

(3) GRADSKI GAJEVI I ŠUME (Z3) imaju značajnu estetsku, ekološku i rekreacijsku vrijednost. Osim naslijeđenih potrebno je podizati i nove gajeve i gradske šume te ih opremiti primjerenim sadržajima i odgovarajućom opremom s ciljem poboljšanja kakvoće življenja i unaprjeđenja slike grada. Za postojeće gradske gajeve i gradske šume potrebno je napraviti planove uređenja i opremanja, a za planirane treba napraviti odgovarajuću projektnu dokumentaciju. Gradske gajeve i gradske šume treba urediti na način pejzažne perivojne arhitekture koristeći autohtone elemente primjerene karlovačkom ambijentu i pejzažnoj tradiciji riječnoga krajolika. Posebnu pozornost treba usmjeriti na gajeve i šetališta duž karlovačkih rijeka – uz Koranu, Mrežnicu i Kupu. Staze za šetnju treba izvesti obostrano uz vodotoke, a mjestimice ako to nije drukčije moguće samo s jedne strane. Pojas šetališta treba urediti s drvoredima i skupinama drveća (djelomice postoje), prikladno urediti šetnicu i opremiti je pratećim sadržajima (klupama, rasvjetom, košarama za otpatke, informativnim pločama i sl.). Važno je kod izdavanja uvjeta za izgradnju u neposrednoj blizini šetališta zahtijevati oblikovanje pročelja prema šetalištu. S osobitom pozornošću treba oblikovati ograde i građevine vidljive sa šetališta.

(4) Pod KRAJOBRAZNI NASADIMA (Z4) podrazumijevaju se voćnjaci, povrtnjaci, vrtovi i gradske livade, te gradski drvoredi (Z4-d). Osim ekološke i rekreacijske uloge oni su značajni i za uobličenje karlovačke gradske slike, za koju su uvijek bili presudni pejzažni gradski prostori – kako oni unutar obuhvata GUP-a tako i oni izvan GUP-a pa kao posuđeni krajolik sudjeluju u kreiranju pejzažne slike grada. Krajobrazne nasade treba njegovati i unaprjeđivati sadnjom u većoj mjeri autohtonih biljnih svojta.

Pripadajući dio tipologije krajobraznih nasada su planirani drvoredi uz rijeke koji su obilježeni oznakom Z4-d.

(5) Zoološki i botanički vrt (Z5) planiraju se u razmjerno velikom prirodnom i pejzažnom prostoru u predjelu ušća Korane u Kupu. Posebnost pejzažnog ambijenta (vlažno stanište na sutoku rijeka) omogućuju osnivanje posebnog tipa botaničkog i zoološkog vrta s težištem na životinjske i biljne vrste vlažnih staništa).

(6) ZAŠTITNE PEJSAŽNE POVRŠINE (Z) treba gusto zasaditi drvećem i po potrebi visokim grmljem kako bi se osigurao ekološki i vizualni pojas visokih nasada. Zaštitne pejzažne površine ne smiju se svesti na livade i pejzažne prostore s niskim raslinjem. Osim površina ove namjene na kartografskom prikazu obilježene oznakom Z, zaštitne pejzažne površine treba planski predvidjeti i izvesti na rubnim dijelovima gospodarskih namjena (oznake I i K) te na većim infrastrukturnim površinama (oznaka Is). Zato je nužno urbanističkim planovima (UPU, DPU) za gospodarske predjele predvidjeti zaštitne visoke nasade, posebice uz rubne dijelove te prema prometnicama i željezničkoj pruzi.

9. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA

Članak 98.

OPĆA NAČELA ZAŠTITE

(1) Opća načela zaštite jesu:

- Očuvanje i zaštita prirodnoga i kultiviranoga krajolika kao temeljne vrijednosti prostora;
- Zadržavanje povijesnih trasa putova (starih cesta, pješačkih staza i prošteničkih putova);
- Očuvanje i obnova svih povijesnih građevina spomeničkih svojstava, kao nositelja prepoznatljivosti prostora;
- Očuvanje povijesne slike, volumena (gabarita) i obrisa naselja, naslijeđenih vrijednosti krajolika i slikovitih pogleda (vizura);
- Zadržavanje i očuvanje prepoznatljivih toponima;
- Zaštita područja prirodnih biotopa;
- Osiguranje ravnoteže i sklada između urbaniziranog izgrađenog i prirodnog neizgrađenog prostora.

9.1. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE KRAJOBRAZNIH I PRIRODNIH VRIJEDNOSTI

Članak 99.

(1) Većim dijelom očuvana prirodna područja te biološka raznolikost lokaliteta i krajolika zaštićuje se *Zakonom o zaštiti prirode*.

(2) Kulturno-povijesne i graditeljske značajke krajolika uz prirodne elemente zaštićuju se *Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* i *Zakonom o zaštiti prirode* što ovisi o zastupljenosti i očuvanosti izvornih prirodnih vrijednosti i povijesno-graditeljskih cjelina.

(3) Šumske površine kao jedan od bitnih prirodnih i stabilnih ekoloških sustava zaštićene su *Zakonom o zaštiti šuma* kojim se propisuje način racionalnoga gospodarenja i obnove šumskih sastojina.

(4) Ovim GUP-om predviđene su posebne mjere zaštite i očuvanja vrijednih krajobraznih i prirodnih predjela, prikazano na kartografskom prikazu 4.1. *Zaštita prirode i krajobraza*.

Članak 100.

(1) Zaštita prirodnih vrijednosti određena je Zakonom o zaštiti prirode (NN 70/2005.). Priroda se zakonski definira kao «sveukupna biološka i krajobrazna raznolikost». U Strategiji i akcijskom planu biološke i krajobrazne raznolikosti Republike Hrvatske (NN 81/1999.) temeljni i strateški cilj zaštite prirode i okoliša jest zaštita i očuvanje biološke i krajobrazne raznolikosti i identitet pojedinog kraja.

(2) Uvažavajući odredbe Zakona i Strategije na području obuhvata GUP-a (grada Karlovca) treba zaštititi prirodne vrijednosti i krajobraznu raznolikost, što je predlagano i u ranijim prostornim planovima, kao i u važećem Prostornom planu Karlovačke županije. Očuvanje krajobrazne raznolikosti ne odnosi se samo na zaštitu pojedinih biljnih i životinjskih vrsta već podrazumijeva zaštitu sveukupne biološke i krajobrazne raznolikosti nekog prostora. Smanjivanjem biološke raznolikosti pojedinog predjela smanjuje se i njegova ekološka stabilnost i ravnoteža te ono postaje neotporno na negativne utjecaje.

(3) Treba njegovati elemente koji utječu na prepoznatljivost i raznolikost krajobraza te treba sprječavati zahvate koji bi ugrozili i obezvrijedili prirodne posebnosti krajolika.

(4) U odnosu na reljef, vegetaciju te riječne doline u obuhvatu GUP-a može se razlučiti nekoliko značajnih i prepoznatljivih krajobraznih cjelina:

- Krajobrazne cjeline donjih tokova rijeka Mrežnice, Korane i Kupe koje su utkane u tkivo grada;
- Urbanistički krajolik grada u kojem se ističu drvoredi i perivoji koji s kulturnim cjelinama čine prepoznatljivost pojedinih gradskih četvrti;
- Krajolik ambijentalne cjeline grada Dubovca sa sakralnom građevinom i dijelom perivojno uređene neposredne okolice grada s okolnom šumom;
- Prirodni krajolik šume Borlin s livadom i zdencima;
- Prirodni krajolik šume Kozjače koja se izdiže iznad ruba pokupske ravnice;
- Krajolik na predjelu Švarče (od bolnice na zapadu do željezničke pruge na istoku) te na predjelu Srebrenjak.

Članak 101.

PRIJEDLOZI ZA ZAŠTITU DIJELOVA PRIRODE

(1) Na temelju *Zakona o zaštiti prirode* na području obuhvata GUP-a zaštićeni su dijelovi prirode u kategoriji:

- *spomenik parkovne arhitekture* (PA): Vrbanićev perivoj i Marmontova aleja.

(2) Ovim GUP-om predlaže se na temelju *Zakona o zaštiti prirode* pokretanje postupka za stavljanje pod zaštitu pojedinih dijelova prirode u sljedećim kategorijama:

- *SPOMENIK PRIRODE* (SP): 1. stoljetni močvarni čempres (*Taxodium distichum*) i 2. dva stabla tise (*Taxus baccata*) - na mjestu nekadašnjega mlina (danas Hotel Korana).
- *ZNAČAJAN KRAJOBRAZ* (ZK): 1. krajobrazna cjelina Staroga grada Dubovca s kalvarijom i crkvom Majke Božje Snježne.
- *PARK ŠUMA* (PŠ): šuma Borlin (zajedno s livadama i povijesnim građevinama izvorišta i vodospreme).
- *SPOMENIK PARKOVNE ARHITEKTURE* (PA): 1. drvored divljega kestena (*Aesculus hippocastanum*) uz desnu obalu rijeke Kupe; 2. drvoredi i aleje podignuti na utvrdama karlovačke «Zvijezde» (Velika promenada i druga šetališta) i 3. arboretum Šumarske škole Karlovac.

(3) Ovim GUP-om utvrđuje se (kao planska mjera) zaštita sljedećih vrijednih prirodnih predjela:

- Kao *OSOBITO VRIJEDAN PREDJEL - PRIRODNI KRAJOBRAZ* zaštićuju se: 1. dolina rijeke Mrežnice s ušćem u rijeku Koranu; 2. dolina rijeke Korane s ušćem u rijeku Kupu; 3. uski pejzažni pojas uz rijeku Kupu (ukupna širina pojasa rijeke i kopna u širini do 200 metara); 4. šuma Strmečki dol (krajnji izduženi ogranak šume Kozjača kod groblja Dubovac II); 5. šuma Ilovac (planirana kao rekreacijski gradski prostor), 6. šuma Mogorovo, 7. šuma Kostanjevac.

- Kao *PARKOVNA ARHITEKTURA* štite se perivojne površine od iznimne vrijednosti za Grad kao što su: 1. drvored jablanova Gornja gaza, 2. Mažuranićeva obala, 3. Trg Ljudevita Gaja, 4. Gradska livada Na Korani, 5. Perivoj Korana, 6. Foginovo kupalište, 7. Perivoj 13. srpnja 1579., 8. Groblje Jamadol, 9. Perivoj Grabrik, 10. Šetnica Udbinja, 11. Lječilišni perivoj Švarča, 12. Lječilišni perivoj Dubovac, 13. perivojno uređenje naselja Švarča, 14. obala rijeke Korane, 15. perivoj «Jezerce».

(4) Svi dijelovi prirode koji nisu zaštićeni na temelju Zakona o zaštiti prirode, a nalaze se u sklopu zaštićenih ambijentalnih povijesnih prostora zaštićeni su na osnovi Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara pa ih se posebno ne navodi u ovim odredbama.

(5) Dijelovi prirode predviđeni za zaštitu (navedeni u stavcima 2-4 ovoga članka) moraju se redovito održavati, obnavljati, štiti i ne smiju se smanjivati pretvaranjem u druge građevne ili ne građevne namjene. Očuvanjem ostalih neizgrađenih površina te strukturom i mjerilom izgrađenog okoliša treba očuvati krajobraznu cjelovitost kao i osobitost svih oblika vodenih površina unutar gradskoga prostora, odnosno obuhvata ovoga GUP-a.

Članak 102.

MJERE ZAŠTITE ZAŠTIĆENIH I EVIDENTIRANIH DIJELOVA PRIRODE

(1) Vrbanićev perivoj mora se obnavljati i održavati na temelju Studije zaštite i obnove (2003.) i Projekta obnove (2004.) koje je izradio Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, a odobrilo nadležno Ministarstvo kulture RH.

(2) Radi zaštite i očuvanja preostalih stoljetnih stabala Marmontove aleje nužno je izraditi studiju stanja stabala te na temelju studije projekt cjelovitog urbanističko-pejzažnog uređenja ulice s alejom.

(3) Pojedinačna stabla predviđena za zaštitu (močvarni čempres i dva stabla tise) moraju se očistiti i redovito njegovati što podrazumijeva i redovito održavanje nasada u neposrednoj blizini. Stabla je

potrebno obilježiti tablicama s odgovarajućim opisom.

(4) Park-šumu Borlin, kao i šumu Strmečki dol (kod groblja Dubovac II) potrebno je održavati prema suvremenim kriterijima održavanja gradskih park-šuma s mogućnošću korištenja za šetnje i odmor (ukoliko nije u suprotnosti sa zaštitom vodocrpilišta).

(5) Drvorede divljega kestena uz desnu obalu rijeke Kupe, drvorede i aleje na utverdama «Zvijezde», kao i druge gradske drvorede potrebno je redovito održavati, postupno zamjenjivati suha i bolesna stabla i sprječavati moguća oštećenja svih vrsta.

(6) Za arboretum Šumarske škole treba napraviti plan postojećeg stanja te studiju i plan pejzažnog oblikovanja.

(7) Za doline rijeka - Mrežnice s ušćem u rijeku Koranu, rijeke Korane s ušćem u rijeku Kupu te za uski pejzažni pojas uz rijeku Kupu – potrebno je napraviti plan pejzažnog uređenja kojim će se spriječiti daljnje degradacije prostora i afirmirati prirodna i pejzažna obilježja uskih dolina neposredno uz tokove rijeka.

(8) Šumu Ilovac moguće je koristiti kao rekreacijski gradski prostor s mogućnošću izgradnje građevina u funkciji športa i rekreacije, uz uvjet očuvanja stabala.

(9) Postojeće perivojne površine u gradu (perivoje, perivojne trgove, šetališta, veća dječja igrališta te druge perivojne površine uz javne i stambene zgrade) potrebno je redovito održavati na visokoj razini vrsnoće, a po potrebi preoblikovati na temelju prethodno napravljenih planova pejzažnog uređenja.

Članak 103.

(1) Na područjima zaštićenog krajobraza, kao i na širem neizgrađenom dodirnom području prirodnog i kultiviranog krajobraza te predjelima perivojno oblikovanih dijelova grada, propisuje se očuvanje šumskih i perivojnih površina (zabrana sječa koje bi mogle promijeniti panoramsku sliku Karlovca).

(2) Šume se ne smiju prenamijeniti za druge namjene (izgradnja i sl.). Potrebno je gospodariti svim šumama na način da se očuvaju autohtone šumske zajednice, a u skladu s važećim zakonima i propisima. U cilju unaprjeđenja šuma i šumskoga tla potrebno je učiniti sljedeće:

- loše šumske površine (šume panjače) uzgojem prevesti u viši uzgojni oblik,
- pošumiti šikare, zapuštena obradiva zemljišta i zemljišta neprikladna za poljodjelstvo,
- izgrađivati šumske putove,
- uređivati i čistiti šumsko zemljište u skladu sa šumsko-gospodarskim osnovama.

(3) Zaštita perivojnih i pejzažnih površina (perivoji, šetališta, ulični drvorede, drvorede uz vodotoke, dječja igrališta, vrtovi, voćnjaci i dr.) podrazumijeva sustavno održavanje: pomlađivanje, obrezivanje, čišćenje od samoniklog bilja i sl., te potpuno očuvanje likovno-kompozicijskih odlika takvih tvorevina. Zabranjuje se smanjenje ovih površina u korist drugih namjena.

9.2. MJERE OČUVANJA I ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA

Članak 104.

(1) Odredbe za uspostavu i provođenje mjera zaštite i obnove kulturnih dobara - građevne strukture (a i b zona zaštite) i pojedinačnih kulturnih dobara, označenih na kartografskom prikazu *4.2. Zaštita kulturnoga naslijeđa* – proizlaze iz važećih zakona, propisa i uputa.

(2) Propisanim mjerama utvrđuju se obvezni upravni postupci te način i oblici graditeljskih i drugih zahvata na: pojedinačnim spomeničkim zgradama, građevnim sklopovima, arheološkim lokalitetima, česticama na kojima se spomeničke zgrade nalaze te predjelima (zonama) zaštite naselja i kultiviranog krajolika, ili drugim predjelima s utvrđenim spomeničkim svojstvima.

(3) Posebnom konzervatorskom postupku osobito podliježu sljedeći zahvati na zaštićenim zgradama, sklopovima, predjelima i lokalitetima: popravak i održavanje postojećih zgrada, nadogradnje, prigradnje, preoblikovanja i građevne prilagodbe (adaptacije), rušenja i uklanjanja zgrada ili njihovih dijelova, novogradnje na zaštićenim česticama ili unutar zaštićenih predjela, funkcionalne prenamjene postojećih zgrada, izvođenje radova na arheološkim lokalitetima i sl.

(4) U skladu s odredbama *Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara* za sve radove na nepokretnim kulturnim dobrima ili za bilo koje zahvate unutar zaštićene urbanističke cjeline određuju se Generalnim urbanističkim planom Karlovca da je za iste potrebno ishoditi zakonom propisane suglasnosti od nadležnog konzervatorskog odjela (Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine - Konzervatorski odjel u Karlovcu) i to:

- Posebne uvjete (u postupku izdavanja lokacijske dozvole za rekonstrukcije, adaptacije ili obnovu nepokretnih kulturnih dobara, kao i za izgradnju unutar zaštićene povijesne cjeline),
- Prethodno odobrenje (u postupku izdavanja građevne dozvole) i

- Nadzor u svim fazama radova.

(5) Za svaku pojedinačnu povijesnu zgradu kod koje su utvrđena spomenička svojstva kao najmanja granica zaštite utvrđuje se pripadajuća čestica, ili njezin povijesni vrijedni dio. Povijesne zgrade obnavljaju se cjelovito zajedno s njihovim okolišem: pristupom zgradi, vrtom, perivojem, voćnjakom, dvorištem i sl.

(6) Vrijedne gospodarske zgrade (uz tradicijske zgrade to su i građevine koje pripadaju industrijskoj arhitekturi) moraju se čuvati bez obzira na nemogućnost zadržavanja njihove izvorne namjene te se mogu prenamijeniti u drugu namjenu koja će poslužiti u svrhu predstavljanja i promičbe tradicijskog i industrijskog graditeljstva.

(7) Inspekcijske poslove za predjele (zone) A, B, C obavlja Inspekcijska služba Ministarstva kulture, odnosno djelatnici nadležnog konzervatorskog odjela, a u okviru svojih nadležnosti i nadležna građevna inspekcija.

Članak 105.

(1) Zaštićenim građevinama, kod kojih su utvrđena spomenička svojstva i na koje se obvezatno primjenjuju sve spomeničke odredbe, smatraju se sve građevine koje su u ovom GUP-u popisane kao: *registrirani spomenici* (R) i *preventivno zaštićeni spomenici* (P).

(2) Za građevine predviđene za zaštitu GUP-om (oznaka GUP) opisani postupak nije obavezan, ali je preporučljiv ukoliko službe lokalne uprave u provedbi ovoga GUP-a nađu interes i potrebu za savjetodavnim sudjelovanjem nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Temeljem evidencije (inventarizacije) provedene prilikom izrade ovoga GUP-a, uz ranije *registrirane* (R) ili *preventivno zaštićene* (P) spomenike, Konzervatorski odjel u Karlovcu po službenoj će dužnosti pokrenuti postupak dokumentiranja te donošenja rješenja o zaštiti za sve vrjednije građevine, predjele (zone) i lokalitete. Do donošenja odgovarajućeg rješenja treba primjenjivati iste mjere i propisane postupke kao i za trajno zaštićene građevine.

(4) Sastavni dio odredbi za provođenje jest popis spomenika i drugih vrjednijih kulturno-povijesnih tvorevina u ovom GUP-u u kojemu je utvrđeno i odgovarajuće spomeničko stanje (R, P, E, N) važno za primjenu svih mjera zaštite navedenih u ovim odredbama.

(5) Zaštitni i drugi radovi na kulturnom dobru mogu se poduzeti samo uz prethodno odobrenje nadležnog tijela. Vlasnik (korisnik) kulturnog dobra dužan je provoditi sve mjere zaštite koje se odnose na održavanje predmetnog kulturnog dobra, a odredi ih nadležno tijelo. Predmetno kulturno dobro može se koristiti samo u izvornoj namjeni ili za namjenu određenu od nadležnog tijela.

(6) Vlasnici (korisnici) građevina kod kojih su utvrđena spomenička svojstva (R, P, E) mogu putem nadležne službe za zaštitu kulturne baštine iz državnoga proračuna zatražiti novčanu potporu za održavanje i obnovu povijesno vrijednih zgrada i ostalih građevina.

Članak 106.

DETALJNIJI PLANOVI I STUDIJE U PREDJELIMA ZAŠTITE KULTURNOGA NASLIJEĐA

(1) Urbanistički plan uređenja (UPU) predviđen je za:

- Zaštićenu urbanističku cjelinu grada Karlovca (zone A, B i C određene Konzervatorskom podlogom i ovim GUP-om) - ova obveza proizlazi iz zakonskih propisa i iz PPUG Karlovca.

(2) Konzervatorsku podlogu nužno je izraditi za dijelove povijesne cjeline Karlovac (Dubovac, Banija) i povijesne cjeline Rakovac (2. dio).

(3) Provedba urbanističko-arhitektonskih natječaja potrebno je provesti za sljedeće dijelove grada:

- uređenje šančeva,

- Trg bana Josipa Jelačića,

- interpolacije u blokovima «Zvijezde»,

- interpolacije u bloku na Kupi,

- nova građevina u Vrbančićevu perivoju (na mjestu nekadašnje zgrade lječilišta i kupališta),

- žitni magazin s trgom,

- interpolacija nove crkve na Baniji,

- kupališta na Korani,

- etno naselje - depandansa na Starom gradu Dubovcu,

- interpolacija u bloku Domobranske vojarne,

- predjeli nove izgradnje u pejzažnom pojasu izvan granica povijesne urbane cjeline («Autotransport», predio Gaza).

(4) Organizacija svih urbanističko-arhitektonskih natječaja mora biti provedena u suradnji ili pod

vođenjem Društva arhitekata i građevinara Karlovca (DAGK) odnosno Udruženja hrvatskih arhitekata (UHA).

(5) U sklopu zona B zaštite izdvojeno je nekoliko važnijih područja (poteza) za koja bi svakako trebalo izraditi URBANISTIČKO-ARHITEKTONSKE NATJEČAJE, jer se ne može sagledati cjelina u slučaju određivanja uvjeta za svaku parcelu posebno u različitim vremenskim razdobljima. Prije provedbe natječaja, odnosno za potrebe projektnih zadataka, trebaju se ishoditi posebni konzervatorski uvjeti nadležnog Konzervatorskog odjela. Predloženi potezi ucrtani su u GUP-u na kartografskom prikazu 4.4. *Obveza izradbe dokumenata uređenja prostora* i označavaju (uvjetno) zasebne cjeline, koje se ovisno o potrebama natječaja mogu ili spajati ili dodatno razdijeliti. Unutar tih poteza ili cjelina važno je odrediti visine ugradnji i nadogradnji, izbor urbane opreme, vrste hodnih ploha, blokovsku izgradnju, zadržavanje građevne crte, zadržavanje pejzažnih poteza, možebitnu rekonstrukciju pejzažnih poteza i područja prema povijesnim izvorima i sl. Potrebno je ograničiti izgrađenost čestica na najviše 60%, iznimno za uglovnice 80%, bez obzira na namjenu. Dvorišna izgradnja visinom ne smije prelaziti uličnu izgradnju na istoj čestici.

Članak 107.

ZONE A, B, C

(1) PODRUČJE ZONE "A" vrjednuje se kao prvi stupanj zaštite i označava područja u kojima se cjelovito štiti ustroj naselja. Obuhvaća najvrjednija područja povijesnih cjelina. Propisuju se sljedeći uvjeti i mjere:

- Sustavom mjera zaštite uvjetuju se mjere cjelovite zaštite i očuvanja svih kulturno-povijesnih vrijednosti uz najveće moguće poštovanje tradicije i funkcije prostora i sadržaja;
- Strogo se kontrolira unošenje novih struktura i sadržaja stranih ili neprikladnih sačuvanim kulturno-povijesnim vrijednostima. Prilagođavanje postojećih povijesnih funkcija i sadržaja suvremenim potrebama može se prihvatiti uz minimalne fizičke zahvate u povijesne strukture;
- Prihvatljive su metode sanacije, konzervacije, restauracije, konzervatorske rekonstrukcije i prezentacije;
- Posebna se pozornost mora posvetiti bogatom arheološkom naslijeđu. Svi zahvati u prostoru uvjetovani su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaki je podređen rezultatima provedenih istraživanja.

(2) PODRUČJE ZONE "B" vrjednuje se kao drugi stupanj zaštite i označava predjele u kojima se djelomice štiti ustroj naselja. Obuhvaća vrjednija područja povijesne cjeline, djelomično izgrađene građevinama koje čine skladnu cjelinu. Ovo područje obilježavaju vrijedni mikroambijenti, ambijentalno očuvani potezi zgrada povijesnog mjerila i prepoznatljive lokalne tipologije gradnje. Propisuju se sljedeći uvjeti:

- Obvezna je potpuna zaštita plana naselja (građevnog tkiva, parcelacije, uličnih pojasa), skladnih urbanih ambijenata, gabarita, glavnih ekspozicija (izloženost pogledima iz okolnih vidikovaca) i sl.;
- Uz održavanje i popravak na postojećim zgradama dozvoljeni su, uz posebne uvjete, manji građevni zahvati u svrhu nužnog prilagođavanja suvremenim potrebama (registrirana i preventivno zaštićena kulturna dobra), jer na istim nisu dozvoljeni veći zahvati (tipa nadogradnji i promjena gabarita);
- Prihvatljive su metode konzervacije, rekonstrukcije, interpolacije, rekonstrukcije i integracije u cilju povezivanja povijesnih s novim strukturama i sadržajima koji proizlaze iz suvremenih potreba;
- Na ovom području zaštite svi zahvati u prostoru uvjetovani su prethodnim arheološkim i konzervatorskim istraživanjima, a svaki je podređen rezultatima provedenih istraživanja;
- Moguće su vrsne novogradnje (interpolacije), prema posebnim konzervatorskim uvjetima, na mjestima kuća koja ne posjeduju svojstva kulturnog dobra;
- Za uklanjanje građevina unutar zona zaštite (B, C) potrebno je prethodno mišljenje nadležnog Konzervatorskog odjela, a za uklanjanje pojedinačno zaštićenih građevina potrebno je mišljenje Hrvatskog vijeća za kulturna dobra;
- Obvezno je očuvanje pejzažnih i perivojnih površina i poteza, bez mogućnosti pretvaranja u građevne čestice;
- Može se promijeniti urbana oprema i hodne plohe, tako da se takvi zahvati ugrade i uklope u ambijent (suvremena decentna kreacija).

(3) PODRUČJE ZONE "C" vrjednuje se kao treći stupanj zaštite ambijentalnih vrijednosti naselja. Propisuju se sljedeći uvjeti:

- Prihvatljivi su svi zahvati uz pridržavanje osnovnih načela zaštite kulturno-povijesne cjeline;
- Pri radovima na uređenju prostora prihvatljive su metode obnove postojećih struktura;

- Izgradnja novih struktura moguća je uz uvjet očuvanja ambijentalnih obilježja kulturno-povijesne cjeline, napose tradicijskih oblika, krajobraznog karaktera i harmoničnog sklada cjeline.

(4) Kao opći uvjet za INTERPOLACIJE na neizgrađenim prostorima u zoni B i C, na kojima su prije bile zgrade, postavlja se zahtjev da ugrađena (interpolirana) nova zgrada bude suvremenog arhitektonskog izraza ili replika porušene zgrade (za svaku lokaciju izdaju se posebno konzervatorski uvjeti prema zahtjevu).

Članak 108.

(1) EVIDENTIRANE GRAĐEVINE su one koje su do sada bile na popisu kulturnih dobara, ali do sada nije donijeto rješenje Uprave za zaštitu kulturne baštine o njihovoj zaštiti. Ovim GUP-om predlaže se njihova zaštita aktom Uprave za zaštitu kulturne baštine (P, R) ili zaštite mjerama GUP-a.

(2) NOVE GRAĐEVINE u tabelarnom prikazu su one koje je revizijom i reambulacijom terena za potrebe izrade GUP-a utvrđeno da imaju svojstva kulturnog dobra, a u daljnjem postupku će se provesti njihovo vrjednovanje.

(3) ZA GRAĐEVINE ODREĐENE ZA ZAŠTITU GUP-om (oznaka GUP u tabeli u sljedećem članku), najčešće evidentirane kao lokalnog značaja, organi lokalne uprave donose odluku o njihovoj zaštiti, a odluku dostavljaju nadležnom tijelu Ministarstva kulture RH s traženjem stručnog mišljenja. Mišljenje se može zatražiti i za građevine izvan predjela zaštite, osobito ako se one nalaze na vizualno izloženim točkama u prostoru.

Članak 109.

TABELARNI POPIS NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA NA PODRUČJU OBUHVATA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA KARLOVCA

KARTOGRAFSKA OZNAKA	STANJE ZAŠTITE	VALORIZACIJA	PRIJEDLOG MJERA ZAŠTITE
PC - povijesna cjelina	R - registracija	1 - nacionalni značaj	R - registracija
CG - civilna građevina	P - preventivna zaštita	2 - regionalni značaj	P - preventivna zaštita
VG - vojna građevina	E - evidencija	3 - lokalni značaj	GUP - zaštita GUP-om
SG - sakralna građevina	N - novo evidentirano		
UO - urbana oprema			
MG - memorijalna građevina			
AL - arheološki lokalitet			
AZ - arheološka zona			
PK - povijesna komunikacija			
KK - kulturni krajolik			

1.0. POVIJESNE GRADITELJSKE CJELINE

1.1.	GRADSKA NASELJA			
1.1.1.	Karlovac	PC 01	R	R
1.1.2.	Rakovac	PC 02	P	R
1.1.3.	Švarča	PC 03	E	GUP

2.0. POVIJESNE GRAĐEVINE I SKLOPOVI

2.1. CIVILNE GRAĐEVINE I GRADITELJSKI SKLOPOVI

2.1.1.	BANIJA			
2.1.1.1.	Banija 39/Starčevićeva 25, stambeno-poslovna zgrada	CG 01	N	P
2.1.1.2.	Sklop željezničkog kolodvora	CG 59	E	R
2.1.2.	DUBOVAC			
2.1.2.1.	Dubovac 1, kurija župnog dvora	CG 02	P	R
2.1.2.2.	Njemčičeva 4, stambeno-poslovna zgrada	CG 03	E	R
2.1.2.3.	Njemčičeva 6, stambena zgrada	CG 04	E	R
2.1.2.4.	Šporerova, žitni magazin	CG 05	E	R
2.1.2.5.	Šporerova 10, stambena zgrada	CG 06	E	R
2.1.3.	KARLOVAC			
2.1.3.1.	Banjavčičeva 14, stambeno-poslovna zgrada	CG 07	E	R

2.1.3.2.	Draškovićeve 8, stambena zgrada	CG 08	N	R
2.1.3.3.	Frankopanska 4, stambena zgrada	CG 09	N	R
2.1.3.4.	Frankopanska 11, stambena zgrada	CG 10	N	R
2.1.3.5.	Haulikova 6, stambeno-poslovna zgrada	CG 11	N	R
2.1.3.6.	Haulikova 7, stambeno-poslovna zgrada	CG 12	P	R
2.1.3.7.	Jarnevićeve 2, stambeno-poslovna zgrada	CG 13	N	R
2.1.3.8.	Kukuljevićeve 20, stambena zgrada	CG 14	R	R
2.1.3.9.	Mačekova 6, stambeno-poslovna zgrada	CG 15	N	R
2.1.3.10.	Radićeve 15, stambeno-poslovna zgrada	CG 16	N	R
2.1.3.11.	Radićeve 19, stambeno-poslovna zgrada	CG 17	N	R
2.1.3.12.	Strossmayerov trg 1, stambeno-poslovna zgrada	CG 18	R	R
2.1.3.13.	Strossmayerov trg 2, stambeno-poslovna zgrada	CG 19	R	R
2.1.3.14.	Strossmayerov trg 7, zgrada muzeja	CG 20	E	R
2.1.3.15.	Šetalište F. Tuđmana 1, stambeno-poslovna zgrada	CG 21	R	R
2.1.3.16.	Šetalište F. Tuđmana 2, stambena zgrada	CG 22	R	R
2.1.3.17.	Šetalište F. Tuđmana 3, stambena zgrada	CG 23	R	R
2.1.3.18.	Šetalište F. Tuđmana 5, stambena zgrada	CG 24	R	R
2.1.3.19.	Šetalište F. Tuđmana 6, stambena zgrada	CG 25	R	R
2.1.3.20.	Šetalište F. Tuđmana 7, stambena zgrada	CG 26	R	R
2.1.3.21.	Šetalište F. Tuđmana 8, stambena zgrada	CG 27	R	R
2.1.3.22.	Šetalište F. Tuđmana 9, stambena zgrada	CG 28	R	R
2.1.3.23.	Šetalište F. Tuđmana 10, stambeno-poslovna zgrada	CG 29	R	R
2.1.3.24.	Šimunićeve 5, stambena zgrada	CG 30	N	R
2.1.3.25.	Zajčeva 6, stambena zgrada	CG 31	P	R
2.1.3.26.	Zrinski trg 1, stambeno-poslovna zgrada	CG 32	R	R
2.1.3.27.	Zrinski trg 3, stambeno-poslovna zgrada	CG 33	R	R
2.1.3.28.	Zrinski trg 5, stambeno-poslovna zgrada	CG 34	R	R
2.1.3.29.	Zrinski trg 7, stambeno-poslovna zgrada	CG 35	R	R
2.1.3.30.	Zrinski trg 9, stambeno-poslovna zgrada	CG 36	R	R
2.1.3.31.	Zrinski trg 11, stambeno-poslovna zgrada	CG 37	R	R
2.1.3.32.	Zrinski trg 13, stambeno-poslovna zgrada	CG 38	R	R
2.1.3.33.	Zrinski trg 15, stambeno-poslovna zgrada	CG 39	R	R
2.1.3.34.	Zrinski trg 17, stambeno-poslovna zgrada	CG 40	R	R
2.1.3.35.	Zrinski trg 19, stambeno-poslovna zgrada	CG 41	R	R
2.1.3.36.	Zrinski trg 21, stambeno-poslovna zgrada	CG 42	R	R
2.1.3.37.	Drveni most preko rijeke Korane	CG 43	E	GUP
2.1.4.	RAKOVAC			
2.1.4.1.	Tuškanova ulica, Tvornički sklop «ŽE ČE»	CG 44	P	R
2.1.5.	GRAĐEVINE IZVAN ZAŠTIĆENIH CJELINA			
2.1.5.1.	Borlin, vodocrpilište (zona)	CG 45	E	R
2.1.5.2.	Hrnetić, kurija župnog dvora	CG 46	P	R
2.1.5.3.	Hrnetić, dvorac Hrnetić	CG 47	E	R
2.1.5.4.	Hrnetić, tvornički sklop	CG 48	E	GUP
2.1.5.5.	Ilovac, trafostanica	CG 49	E	GUP
2.1.5.6.	Ilovac, radnička zgrada Kontexa	CG 50	E	GUP
2.1.5.7.	Lučni most preko rijeke Korane	CG 51	N	GUP
2.1.5.8.	Švarča, dvorac Švarča	CG 52	E	R
2.1.5.9.	Udbinja, Kneza Branimira 66	CG 53	N	P
2.1.5.10.	Udbinja 7, stambena zgrada	CG 54	N	GUP
2.1.5.11.	Udbinja 32, stambena zgrada	CG 55	N	GUP
2.1.5.12.	Udbinja 74 (24), stambena zgrada	CG 56	N	GUP
2.1.5.13.	Udbinja 80, stambena zgrada	CG 57	N	GUP
2.1.5.14.	Postrojenje obaloutvrde i brane	CG 58	E	GUP

2.2. VOJNE GRAĐEVINE I SKLOPOVI

2.2.1.	ZAPOVJEDNA MJESTA			
2.2.1.1.	Karlovac, Domobranska vojarna	VG 01	E	R
2.2.1.2.	Karlovac, Trg bana Jelačića, Velika vojarna	VG 02	E	R

2.2.2.	FORTIFIKACIJSKI SKLOPOVI			
2.2.2.1.	Dubovac, stari grad	VG 03	R	R
2.2.2.2.	Turanj, stari grad	VG 04	E	P

2.3. SAKRALNE GRAĐEVINE I SKLOPOVI

2.3.1.	GRAĐEVINE POSVEĆENE KULTU (CRKVE, KAPELE)			
2.3.1.1.	Banija, crkva sv. Tri Kralja	SG 01	E	P
2.3.1.2.	Dubovac, župna crkva Majke Božje Snježne	SG 02	R	R
2.3.1.3.	Dubovac, kapela Ranjenog Isusa	SG 03	P	R
2.3.1.4.	Dubovac, kapela Svih Svetih	SG 04	E	R
2.3.1.5.	Hrnetić, župna crkva sv. Martina	SG 05	P	R
2.3.1.6.	Trg bana Jelačića, župna crkva sv. Trojstva s franjevačkim samostanom	SG 06	R	R
2.3.1.7.	Trg bana Jelačića, pravoslavna crkva sv. Nikole	SG 07	R	R
2.3.1.8.	Logorište, kapela sv. Doroteje	SG 08	P	R
2.3.1.9.	Mala Švarča, kapela sv. Nikole	SG 09	E	P
2.3.1.10.	Švarča, župna crkva sv. Franje Ksaverskog	SG 10	E	P
2.3.2.	POKLONCI			
2.3.2.1.	Gradac, poklonac Presvetog Srca Isusova	SG 11	E	GUP
2.3.2.2.	Hrnetić, poklonac sv. Nikole	SG 12	E	GUP

2.4. URBANA OPREMA

2.4.1.	JAVNA PLASTIKA			
2.4.1.1.	Boškovićeve ulica, «Umorni putnik»	UO 01	N	GUP
2.4.1.2.	Cesarčeva ulica, «Glorijeta» sa spomenikom palima u 1. svjetskom ratu	UO 02	E	GUP
2.4.1.3.	Kralja Tomislava, Park narodnih heroja, Spomen bista V. Holjevcu	UO 03	N	GUP
2.4.1.4.	Kurelčeva ulica, «Prvi koraci»	UO 04	N	GUP
2.4.1.5.	Radićeva ulica, spomenik V. Karasu,	UO 05	N	GUP
2.4.1.6.	Radićeva ulica, Spomen bista Dragojli Jarnjević	UO 06	N	GUP
2.4.1.7.	Šetalište F. Tuđmana, «Majka»	UO 07	N	GUP
2.4.1.8.	Šetalište F. Tuđmana, spomenik R. Lopašiću	UO 08	N	R
2.4.1.9.	Trg bana Jelačića, Zavjetni pil	UO 09	N	R
2.4.1.10.	Trg bana Jelačića, Zdenac	UO 10	N	R
2.4.1.11.	Vrbanićev perivoj, «Ljubavnici»	UO 11	N	GUP
2.4.1.12.	Zrinski trg, Miljokaz	UO 12	N	R

3.0. MEMORIJALNA BAŠTINA

3.1.	GRAĐEVINE POVEZANE SA ZNAČAJNIM POVIJESNIM DOGAĐAJIMA			
3.1.1.	Nemčičeva 10, spomeničko mjesto, zgrada održavanja sastanaka MK KPH za Karlovac	MG 01	R	R
3.2.	GROBNE GRAĐEVINE			
3.2.1.	Dubovac - katoličko groblje, grobnica Krešić/ Turković	MG 02	N	R
3.2.2.	Dubovac - katoličko groblje, grobnica Turk	MG 03	E	R
3.2.3.	Dubovac - katoličko groblje, grobnica Hoffman	MG 04	E	R
3.2.4.	Dubovac - katoličko groblje, grobnica Vraniczany	MG 05	E	R
3.2.5.	Dubovac - katoličko groblje, grobno obilježje Čop	MG 06	N	R
3.2.6.	Dubovac - katoličko groblje, grobno obilježje Banjavčić	MG 07	N	R
3.2.7.	Dubovac - katoličko groblje, Piramida obilježje početka staroga groblja	MG 08	N	R
3.2.8.	Dubovac - vojničko groblje, Arkade	MG 09	N	R
3.2.9.	Dubovac - pravoslavno groblje, grobnica Pavković	MG 10	N	R

4.0. ARHEOLOŠKA BAŠTINA

4.1.	ARHEOLOŠKI LOKALITETI			
4.1.1.	Drežnik, obala rijeke Kupe	AL 01	E	GUP
4.1.2.	Dubovac, Stari grad	AL 02	R	R
4.1.3.	Hrnetić, Kaštel	AL 03	E	GUP
4.1.4.	Selce, rijeka Kupa i obala rijeke Kupe	AL 04	E	GUP
4.1.5.	Velika Jelsa, Budin	AL 05	P	P
4.1.6.	Karlovac, Zvijezda, rotunda – ostatci grobne kapele	AL 06	N	GUP
4.2.	ARHEOLOŠKA ZONA			
4.2.1.	Gradac, Orlovac	AZ 01	P	P

5.0. POVIJESNE KOMUNIKACIJE

5.1.	Jozefinska cesta	PK 01	N	GUP
5.2.	Karolinska cesta	PK 02	N	GUP
5.3.	Lujzinska cesta	PK 03	N	GUP
5.4.	Stara cesta Karlovac-Zagreb	PK 04	N	GUP
5.5.	Rijeka Kupa (od Pivovare do ušća rijeke Korane u rijeku Kupu)	PK 05	N	GUP
5.6.	Željeznička pruga Rijeka-Karlovac-Zagreb	PK 06	E	GUP

6.0. KULTURNI KRAJOLIK

6.1.	Borlin, vodocrpilište	KK 01	N	GUP
6.2.	Dubovac, brdo sa starim gradom i župnom crkvom MBS	KK 02	N	GUP
6.3.	Gradski park, Šetalište F. Tuđmana, Vrbanićev perivoj	KK 03	N	GUP
6.4.	Korana – arboretum – parkovi – rijeka	KK 04	N	GUP
6.5.	Šanac oko «Zvijezde»	KK 05	N	GUP

Članak 110.

CIVILNE GRAĐEVINE I GRADITELJSKI SKLOPOVI

(1) Sve zaštićene građevine treba očuvati, obnavljati i revitalizirati mjerama sanacije, rekonstrukcije i održavanja - bilo u njihovoj izvornoj funkciji ili uz novu, primjerenu namjenu njihovoj povijesnoj, spomeničkoj, arhitektonskoj i urbanističkoj vrijednosti i položaju u prostoru. Osim građevina zaštititi podliježe i pripadajuća građevna čestica odnosno i širi dodirni prostor (trg, perivoj, vrt).

(2) Odgovarajućoj i kvalitetnoj javnoj namjeni treba svakako privesti Žitni magazin na Dubovcu, tvornički sklop «Že-če» Mustad na Rakovcu, željeznički sklop na Baniji, dvorce Hrnetić i Švarča, te župnu kuriju u Hrnetiću.

(3) Osim građevina koje su prikazane tabelarno, postoji niz značajnih građevina koje u povijesnoj strukturi grada imaju značajnu ulogu i zaštićene su unutar povijesnih urbanih cjelina. To su školske zgrade u Domobranskoj i Radićevoj ulici, Hrvatski dom, Zorin dom i ULAK u gradskom perivoju, žitna kuća na Zrinskom trgu, hotel u Vrbanićevu perivoju, gimnazija na Rakovcu.

Članak 111.

VOJNE GRAĐEVINE I SKLOPOVI

(1) Velika vojarna i Domobranska vojarna trebaju maksimalno očuvati svoju izvornost u svom urbanističkom i arhitektonskom konceptu. Preporuča se dio slobodnog prostora građevne čestice Domobranske vojarnice prenamijeniti za javne funkcije, proširenje autobusnoga kolodvora i gradnju javne garaže, što je od vitalnog značaja za grad.

(2) Ostale vojne građevine u povijesnom tkivu grada (Oružana i vojarna na trgu bana J. Jelačića, garnizonska vojarna u Ulici P. Miškine, te vojna skladišta neintegrirana u prostor grada i šanca zajedno s Bosanskim magazinom na jugoistočnom bastionu) potrebno je prenamijeniti u javne i stambene funkcije, uklanjanjem neintegriranih građevina, obnovom i očuvanjem izvornog arhitektonskog volumena, konstruktivnih i stilskih elemenata, s novim funkcionalnim uređenjem koje neće narušiti spomenička svojstva kulturnog dobra.

(3) Stari grad Dubovac treba ostati u funkciji kulturnih i ugostiteljskih sadržaja s mogućnošću gradnje dependansa u njegovoj blizini na sjeverozapadnoj strani od grada u obliku etno-sela i uz potpuno očuvanje prirodnog okruženja, ali bez širenja građevnoga zemljišta.

(4) Turanj se formira u ratni muzej Domovinskoga rata, zajedno s građevinama i izlošcima te predstavlja značajnu lokaciju na južnom ulazu u grad.

Članak 112.

SAKRALNE GRAĐEVINE

(1) Sve sakralne građevine treba očuvati i obnavljati uz prethodna konzervatorsko- restauratorska istraživanja, s pripadajućom česticom i širim okolišem.

(2) Na području grada postojao je niz sakralnih građevina koje su tijekom povijesti uklonjene. Postoji mogućnost njihove obnove prema izvorniku, ili obilježavanje mjesta parternim arhitektonskim ili perivojnim uređenjem uz konzervatorske uvjete, te na taj način njihovo ponovno urbanističko, funkcionalno ili simboličko postavljanje u tkivo grada. To su slijedeće građevine: CRKVE sv. Mihovila, sv. Jakova, sv. Antuna, sv. Florijana, sv. Josipa, sv. Ćirila i Metoda, sv. Barbare, te KAPELE sv. Križa, sv. I. Nepomuka, sv. Jelene, sv. Marije Magdalene, kapela u starom gradu Dubovcu i židovska sinagoga.

Članak 113.

URBANA OPREMA

(1) Urbana oprema Karlovca nije brojna, ali se nalazi na istaknutim mjestima u gradu. Potrebno je očuvanje i uređenje njihova šireg prostora i u urbanom i u perivojnom tkivu. Njihovo premještanje, uklanjanje ili poduzimanje bilo kakvih zahvata na njima unutar zaštićenih urbanih cjelina nije moguće bez odobrenja Uprave za zaštitu kulturne baštine i Grada. Svojim spomeničkim svojstvima ističu se Zavjetni pil, Miljokaz, Zdenac i Lopašičev spomenik.

(2) Nova urbana oprema i javna spomenička plastika treba biti odabrana putem javnih i pozivnih natječaja i treba uvažavati prostor u kojem se postavlja. Njihovo oblikovno rješenje i postavljanje unutar zaštićenih urbanih cjelina moguće je jedino uz odobrenje Uprave za zaštitu kulturne baštine i Grada.

Članak 114.

ZAŠTITA MEMORIJALNE BAŠTINE

(1) Na bastionu šanca nalaze se ostatci devastiranog i u ratu oštećenog središnjeg Spomenika NOB-a. Potrebno je na razini grada, a u suradnji s imateljem spomenika predvidjeti novo mjesto, mjere sanacije i buduću prezentaciju spomenika i konačno uređenje samog bastiona. Predlaže se njegovo izmještanje iz užega gradskog prostora.

(2) Unutar povijesne strukture zaštićenih urbanih cjelina nalazi se četiri groblja. Građevni zahvati izvode se uz posebne uvjete i odobrenje Uprave za zaštitu kulturne baštine i Grada. Potrebno je provesti geodetska snimanja i izraditi katastar svih groblja te inventarizaciju i valorizaciju. U okviru groblja izgrađeno je nekoliko grobnih građevina za koje je predviđeno dodatno konzervatorsko istraživanje i opis u Registar. Potrebno je izraditi plan obilježavanja na ulazu u groblje u obliku informacijskih ploča.

Članak 115.

ZAŠTITA ARHEOLOŠKE BAŠTINE

(1) Na području obuhvatu GUP-a vrijedni arheološki lokaliteti jesu:

- Stari grad Dubovac, kao mjesto neprekinutog života i vrijedna strateška lokacija od kamenog doba do srednjega vijeka;
- Na području Karlovca izvjesno je očekivati rimsko naselje (do sada ne istraženo);
- Karlovačka „Zvijezda“.

(2) Za lokalitete Dubovac i «Zvijezda» treba u svakom planiranju prostora i njegove namjene uzeti u obzir iznimnu arheološku vrijednost, a tako i mogućnost njihove prezentacije.

(3) Potrebna arheološka istraživanja moraju se provesti u Hrnetiću - Kaštel i na Gradcu - Orlovac i Orlica, te u rijeci Kupi i na njezinim obalama.

Članak 116.

POVIJESNE KOMUNIKACIJE

(1) Karlovac kao povijesno prometno središte obilježeno je do danas aktivnim i očuvanim trasama povijesnih komunikacija - cestama, željezničkom prugom i rijekom Kupom.

(2) CESTE KAROLINA, JOZEFINA I LUJZIJANA TE STARA CESTA PREMA ZAGREBU moguće je lako prepoznati po sačuvanoj graditeljskoj strukturi stambeno-poslovnih građevina koje određuju gabarite tih ulica i

njihovu trasu - ulice Banija, Gajeva, Zrinski trg, ulica V. Mačeka, Nazorova, Primorska, Marmontova aleja i Zrinski trg. Od prateće komunalne opreme cesta u gradu očuvan je Nulti miljokaz na rotoru, kamen u Ulici V. Mačeka, Žitna kuća na rotoru (sjedište cestarske uprave Lujzinske ceste), te novo spomen obilježje cesta na rotoru na Dubovcu gdje se razdvajaju Marmontova i Primorska ulica. Parternim uređenjem pojedinih dijelova ulica, putokazima, informacijskim pločama i sličnim elementima potrebno je dodatno naglasiti njihovu prisutnost u gradu. Prometno opterećenje treba dimenzionirati u skladu s njihovim postojećim gabaritima i urbanim povijesnim elementima, osobito Primorsku ulicu i Marmontovu aleju.

(3) TRASA ŽELJEZNIČKE PRUGE kroz grad osigurala je Karlovcu također veliki napredak. Snaga čvorišta razvidna je u velikom željezničkom sklopu kojeg čini kolodvorska zgrada s nizom manjih upravnih zgrada, velikim skladištem te cijeli niz funkcionalnih građevina vezan na održavanje pruge i vlakova, jedinstven na ovoj pruži od Budimpešte do mora. U doba modernizacije i velikih reformi u željezničkom sustavu na razini države ovo mjesto treba dobiti i primjeren značaj za željeznicu i za grad Karlovac - u turističkom i kulturološkom smislu očuvanjem i obnovom cijeloga sklopa i njegovom revitalizacijom. Željeznički muzej *in situ* prema najvišim muzeološkim kriterijima obilježio bi doba, prostor i funkciju ove vitalne komunikacije.

(4) RIJEKA KUPA, kao važna prometna i trgovačka komunikacija u prošlosti, obilježila je procvat Karlovca. Na području grada iz tog doba ostaju bogate trgovačke kuće u Predgrađu «Zvijezde», na Zrinskom trgu, u Preradovićevoj ulici i na Gazi, pristanište na Gazi i žitni magazin na Dubovcu kod pivovare. Potrebno je obnavljati, očuvati i revitalizirati vrijednu graditeljsku strukturu u gradu i na obali Kupe, kako onu reprezentativnu tako i malogradsku obrtničku, s primjerenim sadržajima i šetnicama duž obale Kupe od Dubovca do Gaze, oplemenjenim drvoredima. Žitni magazin s pripadajućim prostorom ispred treba obnoviti i staviti u odgovarajuću funkciju s izložbenim, ugostiteljskim i kulturnim sadržajima (dani piva i pivarstva, međunarodne izložbe i sl.). Pristanište i vezove na Gazi treba obnoviti, osiguranjem plovnosti Kupe u turističke i športske svrhe (športske regate, tematske plovne turističke rute od Staroga grada Dubovca do «Zvijezde», Gaze i sve do Ušća (s novim funkcijama botaničkog i zoološkog vrta, vidikovca), ali i do Siska u budućoj projekciji razvoja, s kojim je veza grada postojala Kupom u doba plovnosti i trgovine. Lijevu obalu Kupe treba također atraktivno urediti kao dio gradske vizure, uređenjem zida prema izrađenom projektu, i sadnjom drvoreda s vanjske strane zida uz šetnicu, urbanističkim uređenjem građevnog predjela uz obalu, te povezivanjem novim mostom u produžetku Radićeve i Šebetićeve ulice.

Članak 117.

KULTURNI KRAJOLIK

(1) Unutar granica zaštićenih povijesnih cjelina kultivirani su različiti oblici pejzažnih površina, koje mjerama ovoga GUP-a treba zaštititi, kultivirati i urediti, a u skladu s njihovim specifičnostima oblika, smještaja i povijesnih elemenata.

PERIVOJI

(2) Šetalište dr. F. Tuđmana specifično po petorostrukom drvoredu kestena, šetnicama i pročeljima registriranih spomeničkih stambenih građevina, treba pažljivo održavati i oplemeniti manjim arhitektonskim i skulpturalnim elementima.

(3) Gradski perivoj uz Zorin dom, likovni paviljon i kino Edison treba perivojno održavati i unaprijediti novim kvalitetnim elementima, osobito prostor oko Lopašićeva spomenika, a trg ispred Zorin doma treba urediti u skladu s urbanističkim i perivojnim konceptom prostora.

(4) Vrbanićev perivoj treba u cijelosti obnoviti prema konzervatorskoj studiji uz uređenje svih perivojnih površina, uklanjanjem sadržaja teniskoga kluba na novu lokaciju osim samih igrališta, uređenjem šetnice uz Koranu, definiranje završetka drvoreda i izlaza na Koranu i stube pontonskog mosta građevinom suvremenog oblikovanja i materijala (provedbom javnog pozivnog natječaja), izvedbom pontonskog mosta i prijelaza na desnu obalu Korane.

(5) Uz Vrbanićev perivoj – između Hrvatskoga doma i ceste Prilaz Korani – treba osigurati proširenje i uređenje kvalitetne perivojne površine.

(6) Arboretum kao novi perivoj uz Ruski put kvalitetna je perivojna površina koju treba u cijelosti završiti i opremiti različitim perivojnim sadržajima i elementima uređenja.

ŠANAC (OPKOP, GRABIŠTE) OKO «ZVIJEZDE»

(7) Potrebno je predvidjeti i posebnim natječajem odrediti način rekonstrukcije dijela šanca u izvornom obliku s dva bastiona, od sjevernog ulaza u grad na Banskim vratima do Ruskoga puta. U istočnom dijelu šanca potrebno je ukloniti sve ne integrirane vojne građevine, a u okviru izvedbe projekta rekonstrukcije osigurati podzemne sadržaje parkirališta i dodatnih prostora.

(8) Ostali dio šanca treba dodatno redizajnirati na bastionima, na povijesnim ulazima u grad (južna vrata i Riječka vrata na Radićevoj ulici prema arheološkim i arhivskim istraživanjima), te oblikovno naglasiti novi ulaz u «Zvijezdu» u ulici Kralja Tomislava, kao poveznici s novim gradskim centrom, a na izlazu iz «Zvijezde» na Ruskom putu suziti pojas uz cestu uklanjajući zemljanog nasipa u grabi. Gradska graba treba biti čista travnata površina bez visokih nasada, s minimalnim perivojnim detaljima i stazama, kako bi se mogla očitati u svom obliku i širini i naglasiti građevnu strukturu same «Zvijezde». Šetnica po obodu grabe s drvoredima treba se održavati u prepoznatljivim gabaritima. Perivoj kod Kovačićeve ulice treba na vanjskom obodu naglasiti drvoredom, a unutarnje površine treba očistiti, kako bi se naglasila vanjska linija šanca i poveznica na drvored u Draškovićevoj ulici i dalje prema Crnoj promenadi.

(9) Sjeverozapadni bastion uz Cesarčevu ulicu s ostacima središnjega Spomenika NOB-a treba redizajnirati te odrediti sadržaj prezentacije u dogovoru Grada i Uprave za zaštitu kulturne baštine, uz preporuku pronalazača odgovarajuće novog mjesta za spomenik izvan užega gradskog prostora.

(10) Tehničku školu s igralištem iz šanca treba u potpunosti ukloniti, kao i vojarnu u sjevernom dijelu šanca (uz realizaciju projekta rekonstrukcije bastiona i kurtina šanca u tom dijelu). Ukloniti treba i plinsku stanicu uz starački dom. Športsko igralište uz Sokolski dom može se zadržati u postojećim gabaritima, uz mogućnost korištenja i za otvoreno klizalište. Sve prateće tehničke građevine za potrebe klizališta treba izvesti ukopane. Košarkaško igralište u šancu može ostati u postojećim gabaritima i uz minimalnu tehničku opremu montažno-demontažnog tipa.

GRADSKI PEJSAŽNI PROSTORI

(11) Prostor oko grada na Korani i Kupi, unutar kojeg se nalaze predjeli kvalitetne izgradnje i manjih športskih sadržaja, treba dodatno definirati, postojeće površine i sadržaje unaprijediti i kultivirati bez nove izgradnje.

(12) Izvan granica zaštićenih povijesnih cjelina, a u okruženju pojedinačnih građevnih sklopova, značajne su pejzažne površine koje treba kultivirati i urediti.

(13) Šetnice na rubnim nasipima rijeke Kupe treba održavati i povezati s ostalima u gradu i na rijeci Kupi.

(14) Za Kaštel Hrnetić treba osigurati prostor budućeg perivoja i kvalitetno perivojno uređenje.

(15) Oko vodocrpilišta na Borlinu treba u potpunosti očuvati i održavati postojeće šumske površine.

(16) Pejzažne površine u naselju Švarča treba rekultivirati i održavati u okviru izvornosti projekta naselja.

(17) Šumu, livade, šetnice, jezerce na Dubovcu oko Staroga grada i crkve Majke Božje Snježne do Nemčićeve ulice treba održavati u prirodnom obliku, bez nove izgradnje, osim osiguranja površine za mogućnost gradnje depandansa za potrebe Staroga grada (na sjeverozapadnom dijelu od Staroga grada i u blizini postojećeg građevnog predjela).

Članak 118.

MJERE ZAŠTITE

(1) Radovi koji na nepokretnom kulturnom dobru ili zaštićenom okolišu kulturnog dobra mijenjaju namjenu kulturnoga dobra mogu se poduzimati samo uz posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela zaštite.

(2) Zaštitu kulturnoga dobra treba provoditi cjelovito – građevine sa svim pripadajućim dijelovima te pripadajućeg dijela čestice te u pravilu uz očuvanje osnovne namjene. Nisu dopušteni radovi koji bi narušili cjelovitost kulturnog dobra.

(3) Za sanaciju i provođenje zaštitnih radova na zaštićenom kulturnom dobru potrebno je izraditi odgovarajuću dokumentaciju postojećeg stanja s prijedlogom sanacije i obnove prema konzervatorskim uvjetima nadležne službe zaštite.

(4) Mjere zaštite:

- Sanacija i obnova zgrade mora se izvoditi sukladno izvornom arhitektonsko-oblikovnom konceptu uz očuvanje građevne čestice odnosno posjeda s kojim čini cjelinu;
- Zabranjeni su zahvati koji mogu ugroziti spomenička svojstva - bilo da se radi o rekonstrukciji ili prenamijeni u sadržaje koji nisu primjereni obilježjima zaštićene zgrade odnosno obilježjima okoliša i parcelacije;
- Zabranjena je ugradnja materijala i građevnih elemenata koji nisu primjereni povijesnim ili spomeničkim svojstvima zgrade (posebno na pročeljima), osim iznimno u prizemljima zgrada u kojima se smještavaju prostori javne namjene, ali tada prema detaljnim uvjetima te uz suglasnost službe zaštite;

- Zabranjeno je uklanjanje građevina u svrhu gradnje zamjenskih građevina osim iznimno sukladno uvjetima propisanim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.
- (5) Za sve zahvate na kulturnom dobru potrebno je ishoditi posebne uvjete i prethodno odobrenje nadležnog tijela za zaštitu.

10. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 119.

- (1) Koncept gospodarenja otpadom riješen je Prostornim planom Karlovačke županije i Prostornim planom uređenja Grada Karlovca.
- (2) Na području obuhvata GUP-a nije predviđeno odlagalište komunalnog otpada.
- (3) Mjerama odgoja pučanstva poticati i organizirati sakupljanje i odvoz bio-otpada biljnoga podrijetla, koji će se prerađivati za kompost, a u cilju smanjenja krupnoga neiskoristivoga otpada provoditi mjere separatnog skupljanja korisnog otpada te mjere pripreme za postupak recikliranja otpada.
- (4) GUP-om je omogućeno podizanje i uređenje manjih reciklažnih dvorišta unutar planirane stambene namjene (S), mješovite pretežito stambene namjene (M1), mješovite pretežito poslovne namjene (M2) i gospodarske namjene (I, K) te površina infrastrukturnih sustava (Is). Položaj, uređenje i korištenje reciklažnih dvorišta ne smiju narušavati uvjete stanovanja i rada.
- (5) Preporuča se za područje cijeloga grada, a nužno je za područje obuhvata ovoga GUP-a riješiti način smještaja spremnika za kućni otpad na građevnim česticama ili na javnoj površini, skriveno od pogleda. Preporuča se izrada studije ili drugih odgovarajućih izradaka koji će ponuditi zadovoljavajuća rješenja. Trebalo bi izbjegavati postavljanje spremnika na pješačke pločnike i trgove bez odgovarajućih urbanističko-arhitektonskih rješenja.
- (6) Izdvojeno prikupljanje otpada u naseljima (papira, stakla, plastike i sl.) moguće je i korištenjem spremnika razmještenih na javnim površinama. Položaj spremnika ne smije narušiti estetsku sliku ulice, posebice u zaštićenim predjelima Grada.
- (7) Smještaj građevina i prostora za razgradnju biološkog otpada (komposta) unutar obuhvata GUP-a omogućuje se ograničenog karaktera samo unutar gradskoga rasadnika (priručno kompostište). Veće građevine i prostore za razgradnju biološkog otpada treba predvidjeti izvan granica GUP-a.
- (8) Građevine za skladištenje neopasnog otpada i reciklažna dvorišta moguće je smjestiti unutar predjela gospodarske komunalno-uslužne (servisne) namjene (oznaka K3).
- (9) Podrobijom prostorno-planskom dokumentacijom (UPU, DPU, izmjene i dopune PUP-a, urbanističke i druge studije, stručna podloga i dr.) kao i arhitektonskim projektom za ishođenje propisanih dozvola za gradnju potrebno je odrediti vrstu spremnika za otpad, mjesto njegovog smještaja (unutar ili izvan zgrade) te arhitektonsko rješenje prostora u koji se spremnik smještava ili zaštićuje od atmosferilija ili pogleda.
- (10) Mjere zbrinjavanja opasnog otpada određene su na razini Republike Hrvatske.

11. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNOG UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 120.

- (1) Na cijelom području obuhvata Generalnoga urbanističkog plana, poglavito unutar gradivog dijela građevnoga područja, ne smiju se graditi zgrade koje bi svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili posredno ugrožavale vrijednosti krajolika, te život, zdravlje i rad ljudi u naselju. Isto tako nije dozvoljeno zemljište uređivati ili koristiti na način koji bi izazvao takve posljedice.
- (2) Zbog bogata prirodnog i kulturnog naslijeđa te predloženih građevina i površina za zaštitu, potrebno je neprekidno i sustavno provoditi mjere za poboljšanje i unaprjeđenje prirodnog i kultiviranog (antropogenog) krajolika s ciljem sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš.

Članak 121.

- (1) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš ČUVANJEM I POBOLJŠANJEM KAKVOĆE VODE jesu:
 - Zaštita svih vodotoka (posebice rijeka Kupe, Korane i Mrežnice) i stajačica na području grada Karlovca s ciljem očuvanja, odnosno dovođenja u planiranu vrstu vode utvrđene kategorije;
 - Planiranje i građenje građevina za odvodnju otpadnih voda i uređaja za pročišćavanje otpadnih voda;

- Zabrana odnosno ograničenje ispuštanja opasnih tvari u vode, tvari sastava propisanih uredbom o opasnim tvarima u vodama;
- Sanacija zatečenog stanja u industriji te sanacija ili uklanjanje izvora onečišćenja;
- Sanacija šljunčara te zabrana iskorišćivanja šljunka i pijeska;
- Vođenje jednostavnog informatičkog sustava o kakvoći površinskih i podzemnih voda;
- Izrada vodnog katastra.

(2) Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš ČUVANJEM KAKVOĆE ZRAKA jesu:

- U središnjem dijelu grada treba unaprjeđivati javni promet uvođenjem autobusa na plin, elektromobila, bicikla i uređenjem pješačkih staza;
- Štednjom i racionalizacijom energije, uvođenjem plina te razvojem dopunskih alternativnih energetske sustava;
- Prostornim razmještajem, kvalitetnim tehnologijama i kontinuiranom kontrolom gospodarskih djelatnosti.

(3) Mjere sprječavanja nepovoljnog UTJECAJA NA OKOLIŠ OD PREKOMJERNE BUKE jesu:

- Prostornim razmještajem izvora buke ili građevina u kojima se nalaze izvori buke na način da se zaštite područja obvezne zaštite i niže dopuštene razine buke;
- Izrada karte emisija buke koja će prikazati postojeće i predviđene razine buke na području grada;
- Utvrđivanjem uvjeta pod kojima se sa stajališta zaštite od buke može smjestiti neka građevina;
- Planiranjem namjena tako da se dopuštene razine buke susjednih površina ne razlikuju međusobno za više od 5 dB, kako bi se mjere zaštite na granici između njih mogle provoditi uz gospodarski prihvatljivu cijenu;
- Izradom karata buke;
- Izradom akcijskih planova za površine u kojima imisija buke prelazi dopuštene granice;
- Primjenom akustičkih mjera na mjestima emisije i imisije te na putovima njenog širenja;
- Uporabom transportnih sredstava, postrojenja, uređaja i strojeva koji nisu bučni;
- Organizacijskim mjerama kojima se osobito u prometu usporenjem i kontinuiranim vođenjem prometa umanjuje razina buke.
- Do izrade karte buke uvjeti se utvrđuju na temelju mjerenja imisija buke unutar izgrađenih područja ili proračuna predviđenih imisija buke na temelju podataka o zvučnoj snazi izvora, akustičkim obilježjima zgrade u kojoj se izvor nalazi, utjecajima na putu širenja od mjesta emisije do mjesta imisije i akustičkim karakteristikama zgrade u kojoj je namjena koju treba štiti od buke.

(4) Mjere sprječavanja nepovoljnog UTJECAJA NA OKOLIŠ OD DALJNJEG ŠIRENJA PROIZVODNIH GOSPODARSTVENIH DJELATNOSTI KOJE PREDSTAVLJAJU RIZIK, odnosno opasnost po okoliš (onečišćavanjem zraka, vode, tla te bukom, opasnošću od nesreća i sl.) obvezom saniranja njihova štetnog utjecaja na okoliš ili dislociranjem.

(5) PROVOĐENJEM POSEBNIH MJERA SANITARNE ZAŠTITE I DRUGIH MJERA radi sprječavanja negativnog utjecaja građevine i opreme za gospodarenje otpadom na okolni prostor kao što su:

- Praćenje stanja okoliša, posebno onečišćavanja podzemnih i površinskih voda te drugih pojava koje su posljedica onečišćavanja okoliša;
- Stalna kontrola vrste i sastava otpada u reciklažnim dvorištima;
- Kontrola stanja uređaja i opreme te sustava zaštite;
- Postavljanja ograde i zaštitnih nasada oko građevina i uređaja;
- Kontrola deponijskog plina.

(6) PRIMJENOM MJERA ZAŠTITE STABILNOSTI TLA uređenjem erozijskih područja i sprječavanjem ispiranja tla, pošumljivanjem i gradnjom regulacijskih građevina. Programom mjera za unaprjeđenje stanja u gradskom prostoru i programom zaštite okoliša utvrdit će se posebne mjere zaštite, sanacije i razvitka pojedinih gradskih predjela na kojima su evidentirana ili su moguća klizišta. Površina pojačane erozije prikazana na kartografskom prikazu 4.3. *Područja posebnih ograničenja i mjera uređenja* preuzeta je iz Prostornoga plana uređenja Grada Karlovca i ne predstavlja mjerodavan već orijentacijski podatak.

(7) MJERE ZAŠTITE OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I RATNIH OPASNOSTI PREDVIĐENE OVIM GUP-OM temelje se na:

- Načinu gradnje, gustoći izgrađenosti i gustoći stanovanja prema stupnju reguliranosti prostora;
- Prostornom razmještaju gospodarskih predjela kojim se predviđa umanjeno koncentracije proizvodnih funkcija u središnjem najgušće izgrađenom dijelu grada;
- Razmještaju građevina javne, društvene i poslovne namjene u perivojnom okruženju,
- Mjerama sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš;
- Očuvanju perivoja, gajeva i šuma na području grada;
- Ravnoteži izgrađenog i neizgrađenog dijela područja grada;

- Planiranju i održavanju građevina za zaštitu od poplava rijeka Kupe, Korane i Mrežnice te oborinskih voda;
 - Mjerama sanacije okoliša i privođenje planskoj namjeni prostora na kojima su eksploatirane mineralne sirovine;
 - Korištenju alternativnih izvora energije;
 - Boljem povezivanju dijelova grada, osobito građenjem novih prijelaza preko željezničke pruge;
 - Povećanju kapaciteta i broja ulazno-izlaznih gradskih prometnica;
 - Planiranoj najvećoj dopuštenoj visini građenja;
 - Određivanju površine za građenje prema stupnju ugroženosti od potresa;
 - Mjerama za zaštitu i sklanjanje stanovništva uz obveznu gradnju skloništa prema posebnim propisima i normativima koji uređuju ovo područje;
 - Mjerama za zaštitu kulturnih dobara;
 - Mjerama za zaštitu od požara uz obvezno osiguranje i gradnju svih elemenata koji su nužni za djelotvornu zaštitu od požara prema posebnim propisima i normativima koji uređuju ovo područje.
- (8) U cilju OČUVANJA OKOLIŠA propisuju se sljedeće mjere:
- Na djelotvoran način štiti kulturne, prirodne i krajobrazne vrijednosti;
 - Čuvati prirodna bogatstva i prirodne izvore (šume, izvori vode, jezera, vodotoci i dr.);
 - Podučavati pučanstvo putem sredstava javnoga priopćavanja, i na druge načine, o potrebi očuvanja okoliša i zaštićenih građevina te općenito o potrebi očuvanja kulturnog i prirodnog naslijeđa;
 - Uključivanje lokalne vlasti na očuvanju okoliša te zaštićenih građevina i područja kroz novčanu potporu i potrebne odluke;
 - Onemogućiti svaku bespravnu izgradnju, osobito u predjelima zaštite i u neizgrađenom građevnom području.

11.1. MJERE ZA POBOLJŠANJE I UNAPRJEĐENJE OKOLIŠA

Članak 122.

(1) U cilju poboljšanja okoliša propisuju se sljedeće mjere:

- Izraditi sustav kanalizacije s uređajima za pročišćavanje, osobito u radnim predjelima i na svim mjestima gdje se javljaju znatniji onečišćivači;
- Redovito čistiti potoke od krutog i krupnog otpada i sprječavati divlja odlagališta otpadaka po poljodjelskim i šumskim zemljištima;
- Spriječiti širenje izgradnje na šumskim tlima i neposredno uz očuvane prirodne prostore karlovačkih rijeka, posebice unutar inundacijskog pojasa;
- Djelotvorno onemogućiti bespravnu izgradnju, posebice na šumskim zemljištima;
- Provesti postupak vrjednovanja i zaštite do danas očuvanih prirodnih vrijednosti područja grada Karlovca;
- Istražiti i obraditi perivojno i graditeljsko naslijeđe s prijedlozima obnove;
- Vrjednovati krajobraznu i biološku raznolikost na području grada Karlovca te spriječiti zahvate koji bi obezvrijedili značajke i identitet krajobraznih cjelina.

(2) Postojeće nekorištene dijelove radnih predjela Mustag, Kordun, Že-Če, Kraš, Autotransport, KGK i sl., treba urediti, po potrebi prenamijeniti te gospodarski i urbano aktivirati tako da se funkcionalno i oblikovno bolje povežu s postojećom i planiranom gradskom strukturom.

(3) U predjelima zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti potrebno je poduzeti pojačane mjere kontrole s ciljem onemogućavanja bilo kakve izgradnje koja bi bila u suprotnosti s odredbama ovoga GUP-a.

(4) U cilju unaprjeđenja okoliša treba:

- Stvarati javno mnijenja u korist zaštite krajolika, zaštite kulturnog i prirodnog naslijeđa, smanjenja onečišćenja te smanjenja estetski i tehnički loše gradnje stambenih građevina;
- Organizirati osmišljene turističke programe za unaprjeđenje zaštite prostora;
- U svaki urbanistički i arhitektonski projekt ili studiju ugraditi činitelje zaštite okoliša i krajobraznog oblikovanja.

12. MJERE PROVEDBE PLANA

12.1. OBVEZA IZRADBE DOKUMENATA UREĐENJA PROSTORA

Članak 123.

(1) Granice predjela ili lokacije za koje je obvezna izradba detaljnijih urbanističkih planova, studija, projekata i javnih natječaja narisani su na grafičkom prikazu 4.4. - *Obveza izradbe dokumenata uređenja prostora.*

(2) Ovim 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.

(3) Detaljnijim urbanističkim planom moguća su manja odstupanja od GUP-om navedene stambene namjene radi prostornog (urbanističko-arhitektonskog) usklađivanja postojeće i planirane stambene izgradnje. Odstupanja su moguća samo u slučajevima smanjenja visina zgrada u odnosu na propisanu. To znači da je u predjelu S3 moguće u manjoj mjeri predvidjeti i druge stambene namjene (S1-a, S1-b i S2), a u predjelu S2 moguće je predvidjeti S1-a i S1-b.

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

(5) Detaljnijim urbanističkim planom moguće je ispraviti pogrešku iz GUP-a ako je ona evidentna i stručno ju je moguće nedvojbeno utvrditi i dokazati.

(6) Do izrade detaljnijih urbanističkih planova mogući su nužni zahvati rekonstrukcije i proširenja postojećih ulica i postojećih zgrada u skladu sa člancima 131. i 132. ovih Odredbi.

(7) U dijelovima grada za koje se ne izrađuju detaljniji urbanistički planovi, a ne radi se o ugradnji (interpolaciji) zgrade ili o izgradnji u započetom nizu zgrada uz gradsku ulicu preporuča se izraditi urbanističko rješenje logičnih širih prostornih cjelina – bloka, cijele planirane namjene (ako je malena) odnosno dijela površine određene namjene u kojoj se građevina namjerava graditi. Preporuča se da urbanističko rješenje prođe postupak ocjenjivanja (dobivanja suglasnosti ili preporuke) nadležnoga gradskog ureda koji skrbi za prostorni razvoj grada (Gradskog zavoda za urbanizam ili Gradskog urbanističkog povjerenstva).

Članak 124.

VAŽEĆI PODROBNIJII URBANISTIČKI PLANOVI

(1) Na području obuhvata GUP-a osam je važećih detaljnijih (detaljnijih) urbanističkih planova: pet provedbenih urbanističkih planova (PUP) i tri detaljna plana uređenja (DPU): 1. DPU «Pivovara» (GGK br. 3/95 i 8/06), 2. PUP «Rakovac» (Sl. novine općine Karlovac br. 1/92 te GGK br. 8/02 i 4/06), 3. PUP «Grabrik» (Sl. novine općine Karlovac br. 10/89, 11/89, 5/92, te GGK br. 7/97 i 1/04), 4. PUP «Sportsko-rekreacijskog centra Ilovac» (SNOK br. 3/87), 5. PUP «Banija-Ilovac» II. etapa (SNOK br. 11/87 i GGK br. 9/06; potrebna izmjena sjevernog dijela plana zbog usklađivanja s ovim GUP-om), 6. PUP «Banija-Ilovac» III. etapa (SNOK br. 11/87, 9/89, 10/90 te GGK br. 7/04 i 6/05), 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.).

(2) Provedbeni urbanistički planovi (PUP-ovi) i njihove izrađene i donesene Izmjene i dopune ostaju kao važeći dokumenti detaljnog uređenja prostora, uz obvezu da se prioritet i dinamika izmjena i dopuna ostalih PUP-ova ili njihova zamjena novim detaljnijim planovima utvrdi Programom mjera za unapređenje stanja u prostoru za četverogodišnje razdoblje.

Članak 125.

IZRADBA PODROBNIJIIH URBANISTIČKIH PLANOVA TEMELJEM PLANOVA VIŠEG REDA

(1) Temeljem planova višeg reda (Prostornog plana Karlovačke županije i Prostornog plana uređenja Grada Karlovca) proizlazi obveza izradbe urbanističkih planova uređenja (UPU) za sljedeće predjele: 1. UPU «Zvijezda», 2. UPU «Gaza-Kupa», 3. UPU «Gaza-Centar», 4. «Gaza-Korana», 5. UPU «Športsko-rekreacijski centar Korana», 6. UPU «Banija-Kupa II», 7. UPU «Gospodarsko-servisni predio - Selce», 8. UPU «Selce», 9. UPU «Ilovac», 10. UPU «Logorište», 11. UPU «Mala Švarča – istok».

(2) Umjesto urbanističkog plana uređenja (UPU) moguća je izradba detaljnog plana uređenja (DPU) za cijeli obuhvat bez prethodne izrade UPU-a za planove navedene u prethodnom stavku pod brojevima 2, 4, 7 i 9.

Članak 126.

IZRADBA PODROBNIJIIH URBANISTIČKIH PLANOVA UTVRĐENIH OVIM GUP-OM

(1) Odredbama ovoga GUP-a obvezna je izradba urbanističkih planova uređenja (UPU) ili detaljnih

planova uređenja (DPU) za sljedeće gradske predjele: 1. UPU «Zvijezda-Kupa», 2. UPU «Zvijezda-Korana», 3. UPU «Lušćić», 4. UPU «Borlin-Kupa», 5. UPU «Drežnik», 6. UPU «Banija-zapad», 7. UPU «Banija-Kupa I.», 8. UPU «Hrnetić-jug», 9. UPU «Hrnetić-istok», 10. UPU «Hrnetić-sjever», 11. UPU «Baščina», 12. UPU «Gornja Švarča», 13. UPU «Udbinja-jug», 14. UPU «Jamadol-jug».

(2) Odredbama ovoga GUP-a obvezna je izradba detaljnih planova uređenja (DPU) za sljedeće gradske predjele: 1. DPU «Drežnik-Kupa», 2. DPU «Gaza-centar», 3. DPU «Groblje Jamadol», 4. DPU «Groblje Hrnetić», 5. DPU «Groblje Sv. Doroteja», 6. DPU «Groblje Švarča» (za proširenje).

(3) Izradba dodatnih detaljnih planova uređenja moguća je i preporučena za sve one prostoru u gradu koji nisu urbanistički dovršeni. Ovim odredbama nema ograničenja u smislu broja i obuhvata dodatnih detaljnih planova uređenja.

(4) Umjesto urbanističkog plana uređenja (UPU) moguća je izradba detaljnog plana uređenja (DPU) za cijeli obuhvat bez prethodne izrade UPU-a za planove navedene u prethodnom stavku pod brojevima 4, 9, 13 i 14.

Članak 127.

IZRADBA STUDIJA, KONZERVATORSKIH PODLOGA I PROVEDBA JAVNIH NATJEČAJA

(1) Odredbama ovoga GUP-a propisuje se izradba odgovarajućih studija i/ili predprojekata (urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih, prometnih) čije su lokacije označene grafičkom oznakom na kartografskom prikazu 4.4. *Obveza izradbe dokumenata uređenja prostora*. Za svaki natječaj potrebno je izraditi program natječaja, kojega mora potvrditi Gradsko poglavarstvo. Program za natječaje unutar granica zaštite kulturnih dobara mora potvrditi Ministarstvo kulture, odnosno nadležni Konzervatorski odjel.

(2) Odgovarajuća studija i/ili predprojekt potrebno je izraditi za sljedeće lokacije: 1. centar Hrnetić, 2. gospodarski predio Drežnik, 3. proširenje Željezničkog kolodvora, 4. predio nekadašnje tvornice «Že-Če» i obala Kupe, 5. predio oko Staroga grada Dubovca, 6. Marmontova aleja, 7. pretvorba tvorničkog sklopa «Velebit», 8. zahvati na gradskoj vrtlariji (pretvorba u izložbeno-prodajni centar), 9. obala rijeke Korane, 10. rekreacijski predio na Korani, 11. obala rijeke Mrežnice, 12. konzervatorska studija za Dubovac, 13. konzervatorska studija Banija i 14. konzervatorska studija Rakovec.

(3) Odredbama ovoga GUP-a određuje se provedba javnih/pozivnih arhitektonskih odnosno urbanističko-arhitektonskih natječaja za sljedeće predjele ili lokacije u gradu: a) prema konzervatorskoj podlozi - Trg bana Josipa Jelačića, interpolacije u blokovima «Zvijezde», interpolacije u bloku na Kupi, nova građevina u Vrbaničevu perivoju (na mjestu nekadašnje zgrade lječilišta i kupališta), žitni magazin s trgovom, interpolacija nove crkve na Baniji, kupališta na Korani, etno naselje - depandansa na Starom gradu Dubovcu, interpolacija u bloku Domobranske vojarnje, predjeli nove izgradnje u pejzažnom pojasu izvan granica povijesne urbane cjeline («Autotransport» i predio Gaza); b) prema urbanističkoj važnosti utvrđenoj ovim GUP-om – urbanističko-pejzažno rješenje za zooški i botanički vrt, arhitektonsko rješenje za hotele i turističke građevine na Korani (uključivo i rekonstrukciju porušenog Hotela Korana), te urbanističko-arhitektonsko rješenje za predjele Gaza i Centar Lušćić (bivša vojarna Lušćić).

(4) Posebnim natječajem potrebno je odrediti način rekonstrukcije dijela šanca u izvornom obliku s dva bastiona, od sjevernog ulaza u grad na Banskim vratima do Karlova bastiona. U istočnom dijelu šanca potrebno je ukloniti sve ne integrirane vojne građevine, a u sklopu izvedbe projekta rekonstrukcije osigurati podzemne sadržaje parkirališta i po potrebi dodatnih prostora.

(5) Konzervatorske podloge nužno je izraditi za zaštićene urbanističke cjeline Banije, Dubovca i Rakovca (2. dio).

(6) U cilju zadovoljavajućeg prostornog uređenja grada preporuča se izrada studija od važnosti za kvalitetno funkcionalno i prepoznatljivo urbanističko uređenje grada te održiv prostorni razvoj Karlovca - primjerice: Studija uvođenja vode kao urbanističkog elementa za oblikovanje Karlovca, Studija lokacija i kapaciteta javnih (polujavnih) garaža na području Karlovca i druge studije, Studija o mogućnosti i opravdanosti izgradnje riječne luke na Kupi, Studija strateškog energetskog razvitka grada, Prometna studija i dr.

Članak 128.

IZRADBA PERIVOJNIH I KRAJOBRAZNIH PROJEKATA

(1) Odredbama ovoga GUP-a propisuje se obvezna izradba odgovarajućih krajobraznih projekata (projekata za perivojne i pejzažne prostore od važnosti za urbanističku sliku grada) za sljedeće lokacije u gradu: 1. za javne perivoje i šetališta koji se planiraju kao novi perivojni prostoru u gradu,

2. za pejzažne predjele i lokacije navedene u članku 127., 3. za predjele i lokalitete navedene u članku 101., a isto se preporuča za dječja igrališta, kao i za gradske gajeve i šume.

12.2. MJERE UREĐENJA I ZAŠTITE ZEMLJIŠTA

Članak 129.

(1) Na cijelom području obuhvata ovoga Generalnoga urbanističkog plana, poglavito unutar gradivog dijela građevnoga područja, planirani su sadržaji i namjene koje svojim postojanjem ili uporabom, neposredno ili posredno ne ugrožavaju život, zdravlje i rad ljudi u naselju ili vrijednosti krajolika, ali istodobno omogućavaju siguran i zdrav gospodarski razvoj.

(2) Uređenje i zaštita zemljišta u gradu osigurava se gradskim sustavom gospodarenja i upravljanja zemljištem.

(3) Značajan element zaštite i uređenja zemljišta jest zaštita prirodnih dobara vrjednovanjem i upisom u Upisnik zaštićenih dijelova prirode, a zaštita kulturnih dobara upisom u Registar zaštićenih kulturnih dobara Republike Hrvatske.

(4) Očuvati sadašnje površine šuma i šumskog tla te zaštititi šumsko i poljodjelsko tlo od onečišćenja.

12.3. REKONSTRUKCIJA I OBNOVA ZGRADA (ZBOG OSIGURANJA NEOPHODNIH UVJETA ŽIVOTA I RADA) ČIJA JE NAMJENA PROTIVNA PLANIRANOJ NAMJENI POVRŠINA

Članak 130.

(1) Zgrade unutar građevnoga područja koje se grade ili će se graditi bez uredno pribavljenog akta uređenja prostora i građevne dozvole smatraju se nedozvoljenom izgradnjom i moraju se odmah ukloniti o trošku vlasnika ako je njihova namjena u suprotnosti s ovim Generalnim urbanističkim planom.

(2) Ako su zgrade iz stavka 1. ovog članka izgrađene u predjelima gdje je ovim Generalnim urbanističkim planom predviđena takva namjena, tada izdavanje odgovarajućeg akta treba uvjetovati preinakama kojima će se zgrada u cijelosti prilagoditi svim odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana, kao i zakonima i pravilnicima koji isto reguliraju.

Članak 131.

LEGALNO IZGRAĐENE ZGRADE SUPROTNE NAMJENI PLANIRANOJ GUP-OM

(1) 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 Generalnim urbanističkim 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 krovništva u postojećim tlocrtnim i visinskim veličinama.
- Za postavu novoga krovništva (kosi krov) bez nadozida na zgradama s ravnim krovom, a isključivo radi popravljivanja fizikalnih svojstava zgrade;
- Preinake u unutrašnjosti bez ikakvog povećanja zgrade, a što podrazumijeva promjene namjene prostorija - izgradnja kuhinje, kupaone, poboljšanje fizikalnih svojstava i sl., ali ne i za prenamjenu zgrade stambene u drugu namjenu (poslovnu i sl.);
- Prilagođivanje i popravljivanje postojećih gospodarskih i poslovnih prostorija, po nalogu nadležnih inspeksijskih službi, u slučaju da ne zadovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, zaštite od požara i propisanim higijensko-tehničkim mjerama, kao zbog prilagodbe osobama smanjene pokretljivosti;
- Za priključak zgrade na sve sustave komunalne infrastrukture kao i za izgradnju građevina za pročišćavanje otpadnih voda;
- Za dogradnju sanitarnoga čvora od najviše 6,0 m² neto u stambenoj zgradi uz uvjet da sanitarni čvor ne postoji;
- Za dogradnju spremišta ogrijeva od najviše 6,0 m² 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 m² 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 132.

(1) 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.).

(2) 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 m² za zgrade do 100 m² bruto izgrađene površine i do 5% od ukupne bruto izgrađene površine za veće zgrade;
- Pregradnja i funkcionalne preinake zgrade;
- Uređenje čestice zgrade.

Članak 133.

(1) Za zgrade (osim stambenih i pratećih gospodarskih zgrada iz stavka 2 ovoga članka) koje su izgrađene na temelju odgovarajućeg akta, a ovim GUP-om su izvan gradivog dijela građevnog područja mogući su građevni zahvati utvrđeni ovim GUP-om. Građevne čestice na kojima se nalaze izgrađene zgrade i zgrade koje su izgrađene na temelju valjane građevne dozvole ili prije 15. veljače 1968., a ovim GUP-om su određene da se nalaze izvan gradivog dijela građevnog područja, smatrat će se "izdvojenim dijelom gradivog područja". Na istim građevnim česticama mogući su zahvati određeni ovim GUP-om za građevno područje, uz najveću visinu građenja do P+2 i izgrađenost čestice do 30%. Za građevine unutar granica zaštite kulturnih dobara i granica zaštite prirode nisu mogući zahvati dogradnje i prigradnje kojima bi se povećavali gabariti građevina.

(2) Pojedinačne postojeće stambene i prateće gospodarske zgrade, koje se nalaze izvan građevnoga područja, a izgrađene su u skladu s ranije važećim propisima i na temelju odgovarajućeg akta, mogu se obnoviti i popraviti. Mogući su sljedeći građevni zahvati:

- Preinake koje uključuju otvaranje vanjskih otvora na postojećim zgradama i izgradnju krovnih prozora;
- Konstruktivni popravci na način zadržavanja postojećeg oblika i veličine zgrade;
- Preinake u unutrašnjosti bez povećanja obujma zgrade i bez promjene namjene (primjerice: promjena instalacija, promjena funkcije pojedinih prostorija, poboljšanje fizike zgrade i sl.);
- Popravak postojećega krovišta (ravnog ili kosog);
- Izmjena ravnih krovova u kose krovove isključivo radi popravljivanja fizikalnih svojstava, uz mogućnost uređenja korisnog potkrovlja (nadogradnja nadozida je moguća ako tako dograđena zgrada udovoljava propisanim visinama zgrade);
- Preinaka postojećeg potkrovlja u korisno potkrovlje uz mogućnost nadogradnje nadozida do najviše 0,9 m visine, pod uvjetom da je u skladu s propisanom visinom zgrade;
- Dogradnja sanitarnog čvora do 6 m² bruto izgrađene površine i spremišta ogrijeva do najviše 6m² bruto izgrađene površine;
- Uređenje građevne čestice postojeće zgrade (popravak ograde, građenje potpornih zidova).

(3) Prilagodba i popravak postojećih gospodarskih i poslovnih zgrada i prostorija izvodi se po nalogu nadležnih inspeksijskih službi, a u slučaju da ne udovoljavaju propisima iz područja zaštite na radu, od požara i propisima o higijensko-tehničkim mjerama. Obvezno je priključenje postojećih stambenih, gospodarskih i poslovnih zgrada na komunalnu infrastrukturu kada je ona izgrađena.

12.4. IZGRADNJA ZGRADA IZVAN PLANIRANOGA GRAĐEVNOG PODRUČJA (U OBUHVATU GUP-A)

Članak 134.

(1) Novo planirane zgrade koje se mogu ili moraju graditi izvan građevnoga područja, trebaju se planirati, projektirati, izvoditi i koristiti na način da su sukladne s važećim zakonima i s odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana. One ne smiju ugrožavati vrijednosti čovjekova okoliša, osobito prirodnoga krajolika, te naslijeđene kulturno-povijesne vrijednosti.

(2) Izvan građevnoga područja (u sklopu obuhvata Generalnog urbanističkog plana) može se izvoditi

križni put na Dubovcu (isključivo na temelju prethodno napravljene odgovarajuće idejne i izvedbene dokumentacije) te graditi vidikovci (uređenje prostora pretežito pejzažnim elementima za kraće zadržavanje ljudi i automobila bez mogućnosti izgradnje pratećih građevina od trajnog materijala).

(3) Prilikom građenja uz rubove šuma, najmanji razmak između zgrade i ruba šume treba biti 50 metara.

(4) U predjelu zaštite krajobrazza nije dozvoljena izgradnja.

(5) Izvan građevnog područja ovoga GUP-a moguća je izgradnja infrastrukturnih građevina pod posebnim uvjetima, a odnosi se na modernizaciju elektroenergetskih i drugih infrastrukturnih građevina i postrojenja u cilju poboljšanja snabdijevanja i priključivanja novih potrošača (zamjena dijelova opreme i postrojenja, ugradnja dodatne opreme i dopunjavanja u postojećim postrojenjima, ugradnja novih dijelova radi usklađivanja s propisima o higijensko-tehničkoj zaštiti na radu, od požara i sl.).

(6) Moguće su obnove javnih komunalnih i prometnih građevina, koje se nalaze izvan građevnoga područja.

13. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 135.

(1) U gradu Karlovcu (unutar obuhvata Generalnoga urbanističkog plana) ne predviđa se obvezna izgradnja skloništa osnovne i dopunske zaštite za sklanjanje građana u slučaju ratne opasnosti. Možebitna izgradnja skloništa bit će regulirana zakonom i drugim propisima.

Članak 136.

(1) Do donošenja ovim GUP-om predviđenih detaljnijih urbanističkih planova nije moguća gradnja novih zgrada. Moguća je rekonstrukcija postojećih zgrada, koje su izgrađene u skladu s važećim zakonima i propisima u doba građenja ili prije 15. veljače 1968. godine, a prema uvjetima navedenim u članku 133. Iznimno je moguća gradnja kapitalnih gradskih građevina od posebnoga gradskog interesa (interes utvrđuje gradsko poglavarstvo), pod uvjetom da se za takve građevine prethodno izradi urbanističko-arhitektonska studija kojom će se utvrditi važni urbanistički čimbenici za uklapanje građevine/građevina u širi prostor.

(2) Do izrade Urbanističkoga plana uređenja za *zaštićene urbanističke cjeline* moguće je izdavati odgovarajuće akte za pojedinačne nove zgrade te za rekonstrukciju postojećih zgrada uz prethodnu suglasnost Ministarstva kulture, odnosno u skladu s posebnim uvjetima nadležnog konzervatorskog odjela.

(3) Za lokacije unutar obuhvata budućih detaljnijih planova za koje je ovim GUP-om predviđena izrada studija/predprojekata/konzervatorskih podloga ili je određena obveza provedbe javnih/pozivnih arhitektonskih/urbanističko-arhitektonskih natječaja – moguća je izvedba (građenje) predmetnih zahvata u prostoru (uključujući i građenje novih građevina čija gradnja nije dozvoljena stavkom 1 ovoga članka) i prije donošenja detaljnijeg urbanističkog plana, ali samo u skladu s rješenjem odabranim na provedenom arhitektonskom/urbanističko-arhitektonskom natječaju.

(4) Na području obuhvata ovih planova moguće je izdavati odgovarajuće akte za ceste i željeznicu te za građevine infrastrukture, a u skladu s odrednicama ovoga Generalnog urbanističkog plana.

Članak 137.

(1) Do donošenja predviđenih urbanističkih planova uređenja (UPU) i detaljnih planova uređenja (DPU) moguće je rekonstruirati postojeće i graditi pojedinačne stambene i poslovne građevine isključivo kao interpolacije i to u predjelima stambene namjene (S1 i S2) i u predjelima mješovite namjene (M1) i prije donošenja tih planova uz uvjet da se građevna čestica predmetom gradnje nalazi u ranije formiranom urbanom nizu (interpolacija u postojeće poteze individualnih građevina prema pravilima za građevine S1 i interpolacija u postojeće poteze viših građevina prema pravilima za građevine S2) uz obvezan postojeći kolni prilaz s pratećom uličnom infrastrukturom ili uz obvezu prethodne izgradnje i uređenja javne prometnice s pratećom infrastrukturom.

(2) Odredbe ovoga Generalnog urbanističkog plana, a koje se odnose na veličinu i oblik građevne čestice, način smještaja stambenih, pomoćnih i poslovnih zgrada te zgrada drugih namjena ne primjenjuje se na područje obuhvata važećih Provedbenih urbanističkih planova i Detaljnih planova uređenja do izrade njihovih izmjena i dopuna kojima će se ti planovi u neizgrađenom dijelu obuhvata

uskladiti s odredbama ovoga Generalnog urbanističkog plana.

Članak 138.

Danom stupanja na snagu ovoga Plana prestaje važiti Generalni urbanistički plan grada Karlovca (SNOK br. 14/76 i 4/89, te GGK br. 7/95 i 1/02), kao i odredbe članka 116. stavka 1. i 2. Odluke o donošenju PPUG Karlovca (GGK br. 1/02).