

---

Republika Hrvatska  
Primorsko-goranska županija  
Grad Mali Lošinj



---

PRIJEDLOG PLANA

---

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA  
"PRESLOP" (UPU 34)

-

sažetak za javnost

rujan, 2020



Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.,  
Zagreb



NARUČITELJ:  
GRADONAČELNICA

**Grad Mali Lošinj**  
Ana Kučić

NOSITELJ IZRADE PLANA:  
PROČELNIK:

Jedinstveni upravni odjel  
Miroslav Čović, mag.iur.

STRUČNI IZRAĐIVAČ PLANA:

Urbanistički institut Hrvatske d.o.o.  
Frane Petrića 4, 10000 Zagreb



DIREKTOR:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

ODGOVORNI VODITELJ PLANA:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.  
ovlaštena arhitektica urbanistica

STRUČNI TIM U IZRADI PLANA:

Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.  
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.  
Karlo Ivančić, mag.ing.arh. i urb.  
Katarina Vukojević, bacc.ing.aedif.  
Daniela Nagrađić, mag.ing.kraj.arh.

## I. UVOD

Obaveza izrade Urbanističkog plana uređenja „Preslop“ (UPU 34) (u daljnjem tekstu: Plan) za izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja proizlazi iz obaveze određene člankom 79. Zakonom o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17) za neizgrađena i neuređena građevinska područja izvan naselja, a prema uvjetima utvrđenima u članku 119.b. Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15- pročišćeni tekst, 32/16).

Izrada Plana započela je temeljem Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja „Preslop“ (UPU 34), koju je Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja donijelo na 10. sjednici 28. rujna 2018. godine, a objavljena je u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ br. 31/18.

Plan je izrađen u skladu s Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova (NN 106/1998).

Pri izradi Plana vodilo se računa o odrednicama sljedećih planova više razine:

- Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 32/13, 07/17, 18/41) i
- Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15- pročišćeni tekst, 32/16).

- 

Također, sukladno članku 119.b. Odredbi za provedbu Prostornog plana uređenja Grada Malog Lošinja, u Plan su ugrađene smjernice iz „Konzervatorsko-krajobrazne studije za urbanistički plan uređenja zone ugostiteljsko-turističke namjene Preslop/Punta križa T1<sub>3</sub>“ koju je izradila tvrtka Ires ekologija d.o.o. za zaštitu prirode i okoliša u siječnju 2019. godine.

Plan obuhvaća područje od 3,0 ha koje se nalazi cca 3 km udaljeno od mjesta Osor i oko 25 km od samog grada Mali Lošinj.

### Razlozi izrade Plana

Ovaj Plan donosi se radi:

- osiguranja preduvjeta za uređenje prostora u skladu s namjenom Plana utvrđenim PPUG-om Malog Lošinja,

- utvrđivanja uvjeta izgradnjugrađevina ugostiteljsko- turističke namjene iz skupine hoteli sa pratećim sadržajima, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, zabavne i slične namjene.

### Ciljevi izrade Plana

Osnovni ciljevi i programska polazišta Plana na području obuhvata su:

- utvrditi organizaciju ugostiteljsko turističke zone i odrediti detaljnu namjenu površina;
- potrebno je definirati osnovu prometne, komunalne i druge infrastrukture;
- utvrditi uvjete korištenja koji se odnose na zaštitu i očuvanje prirodne baštine, te područja posebnih ograničenja u korištenju;
- odrediti uvjete za uređenje i korištenje površina i građevina i time stvoriti pretpostavku za izdavanje zakonskih akata kako bi se provela realizacija zone;
- planski osigurati optimalni priključak na postojeću cestovnu mrežu.

## IZVOD IZ PRIJEDLOGA PLANA

### Program gradnje i uređenja prostora

Ovim Planom utvrđeni su korištenje i namjena površina, prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina, te način i uvjeti gradnje.

### Osnovna namjena prostora

Namjene površina unutar obuhvata Plana prikazane su na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2000.

U prostoru obuhvata Plana određene su površine sljedećih namjena:

1. Javna namjena
  - površine infrastrukturnih sustava i građevina:
    - prometna površina (IS),
    - trafostanica (IS1),
2. Druga namjena
  - gospodarska namjena ugostiteljsko-turistička (T1) - hotel.

Prometna površina namijenjena je gradnji kolno pješačke pristupne površine do predmetne ugostiteljsko-turističke zone „Preslop“.

Unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene Preslop planiraju se građevine iz skupine hotela s pratećim sadržajima (trgovačke, uslužne, ugostiteljske,

sportsko-rekreacijske, zabavne i sl. namjene) te parkovne površine koje upotpunjuju i obogaćuju osnovne sadržaje.

### Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina

Tablični iskaz površina po namjenama:

Namjena		Površina (ha)	Udio u ukupnoj površini (%)
Ugostiteljsko-turistička namjena – hotel	T1	2,91	97
Infrastrukturne površine i građevine	IS	0,08	2,67
	IS-1	0,01	0,33
Sveukupno		3,0	100

#### Uvjeti i načini gradnje

Provedba plana, gradnja i uređenje površina vršit će se sukladno tekstualnom dijelu Plana (Odredbama za provedbu), kartografskom prikazu 4. Način i uvjeti gradnje i zakonskim odredbama.

#### Uvjeti i načini gradnje građevina gospodarskih djelatnosti

Na površini ugostiteljsko-turističke namjene (T1) dozvoljena je gradnja i uređenje:

- građevina iz skupine hotela sa ciljanom kategorijom smještajnih jedinica 4 i 5 zvjezdica, od čega minimalno 60% smještajnog kapaciteta mora biti ostvareno u građevini hotela, a maksimalno 40% u dependansama/vilama,
- pratećih sadržaja – ugostiteljstvo, uslužne, rekreacijske, zabavne i slične namjene,
- igrališta i parkova,
- prometne, uključujući pješačke i biciklističke staze, i
- komunalne infrastrukture.

Na površini predviđenoj za gradnju ugostiteljsko-turističke namjene- hotel (T1), unutar površine koja je na kartografskom prikazu „4. Način i uvjeti gradnje“ označena kao građivi dio, dozvoljena je nova gradnja prema sljedećim uvjetima:

- najveća veličina čestice/obuhvata zahvata istovjetna je površini (T1),
- parcelacijom je moguće formiranje samo jedne neovisne funkcionalne cjeline tj. građevne čestice,
- maksimalni kapacitet iznosi 360 kreveta uz najveću gustoću korištenja do 120 kreveta/ha,
- maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice iznosi 30%,

- maksimalni koeficijent iskoristivosti građevne čestice iznosi 0,8,
- najveća nadzemna etažnost iznosi prizemlje i kat,
- visina građevine iznosi 7,5 m, a mjeri se od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije najviše etaže ili do vijenca građevine,
- dozvoljena je gradnja jedne podzemne etaže,
- najmanje 50% površine građevne čestice mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, od čega 10% mora biti zadržana postojeća vegetacija, s tim da se pješačke i kolne prometnice, parkirališne površine, bazeni, pergole, brajde i sl. smatraju uređenim dijelom čestice,
- udaljenost od međe iznosi  $H/2$  (pri čemu je  $H$  visina građevine), ali ne manje od 3,0 m,
- unutar građevne čestice potrebno je osigurati pripadajući broj parkirališnih mjesta sukladno članku 22. Odredbi,
- priključenje na prometnu i komunalnu infrastrukturu načelno je prikazan na kartografskom prikazu „2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“, a rješavat će se detaljnijom projektnom dokumentacijom,
- zgrada treba biti izvedena u skladu s posebnim propisom o osiguranju pristupačnosti osobama s invaliditetom i smanjenom pokretljivošću,
- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja,
- element vrtače kao i suhozidno ograđivanje potrebno je u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i uklopiti u budući projekt,
- elemente kultiviranog krajolika potrebno je obnoviti i uklopiti u buduće uređenje zone tako da oni budu osnova oko koje će se razvijati matrica buduće ugostiteljsko-turističke zone,
- prilikom projektiranja paziti da se očuvaju vizure prema otoku Lošinju,
- u fazi izrade projektne dokumentacije moguće je razmotriti gradnju potpornih zidova s obzirom na konfiguraciju terena te kombinirati s tehnikom suhe gradnje
- u slučaju fazne gradnje aktom za provedbu prostornog plana obavezno je predvidjeti da se građevina hotela gradi prva odnosno prije izgradnje dependansi.

Nakon raščišćavanja terena potrebno je provesti arheološki pregled cijele zone kako bi se utvrdilo eventualno postojanje arheoloških nalaza i izbjeglo obustavljanje radova. Tijekom radova na budućem zahvatu potrebno je kontrolirati zemljani iskop te je, u slučaju pronalaska arheoloških nalaza, potrebno radove na mjestu nalaza odmah obustaviti i o tome obavijestiti nadležni konzervatorski odjel.

Za budući zahvat potrebno je ishoditi uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.

Uvjeti i kriteriji priključenja na prometnu površinu, komunalnu i drugu infrastrukturu, određeni su u poglavlju 3. Uvjeti uređenja, odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja prometne, telekomunikacijske i komunalne infrastrukturne mreže, s pripadajućim građevinama i površinama i prikazani na kartografskim prikazima br. 2. "Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža".

Uz građevine osnovne namjene moguće je graditi prateće i pomoćne sadržaje (uslužne, rekreacijske, zabavne i slične namjene) koji obuhvaćaju:

- ugostiteljske sadržaje i objekte,
- površine i građevine sportsko-rekreacijskih sadržaja,
- otvorene i zatvorene bazene,
- parkovne površine, odnosno uređeni okoliš i
- druge manje prateće građevine uslužnog, trgovačkog i sl. sadržaja, prema Pravilniku o jednostavnim i drugim građevinama i radovima.

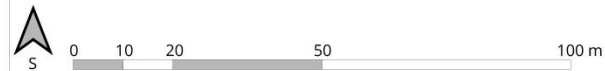
Prethodno navedeni prateći i pomoćni sadržaji moguće je graditi prema sljedećim uvjetima:

- prateći i/ili pomoćni sadržaji grade se na građevnoj čestici osnovne namjene pa se izgrađenost izračunava u okviru ukupne izgrađenosti građevne čestice određene u članku 14. stavak (1), a iznimno se bazeni površine do 100 m<sup>2</sup> te igrališta bez gledališta ne uračunavaju u tlocrtnu bruto površinu niti GBP,
- najveći broj nadzemnih etaža je 1,
- najveća katnost iznosi P,
- najveća dozvoljena visina do vijenca iznosi 4 m,
- udaljenost od međe iznosi  $H/2$  (pri čemu je H visina građevine), ali ne manje od 3,0 m,
- kod oblikovanja građevina moraju se uvažavati karakteristike kvalitete i tradicije gradnje na lokalnom području, te upotrebljavati kvalitetni detalji, proporcije i materijali karakteristični za klimu i tradiciju lokalnih naselja.

# URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PRESLOP" (UPU 34)



PRIJEDLOG PLANA



## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD MALI LOŠINJ

Naziv prostornog plana: URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "PRESLOP" (UPU 34)

Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Broj kartografskog prikaza: 1.

Mjerilo kartografskog prikaza: 1:2000

Odluka o izradi Plana:  
"Službene novine" Primorsko-goranske županije  
br. 31/2018.

Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana:

Javna rasprava (datum objave):

Javni uvid održan  
od  
do

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne  
rasprave:

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:

Tanja Jović, dipl. oec.

Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan:  
**URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o.**  
Frane Petrića 4, 10000 Zagreb



Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:

Odgovorna osoba:

mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.

Odgovorni voditelj izrade plana:  
Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.

Stručni tim u izradi plana:  
Tamara Mihinjač Pleše, dipl.ing.arh.  
Ana Topić, mag.ing.arh. i urb.  
Karlo Ivančić, mag.ing.arh. i urb.

Katarina Vukojević, bacc.ing.aedif.  
Daniela Nagradić, mag.ing.kraj.arh.

Pečat Gradskog vijeća:

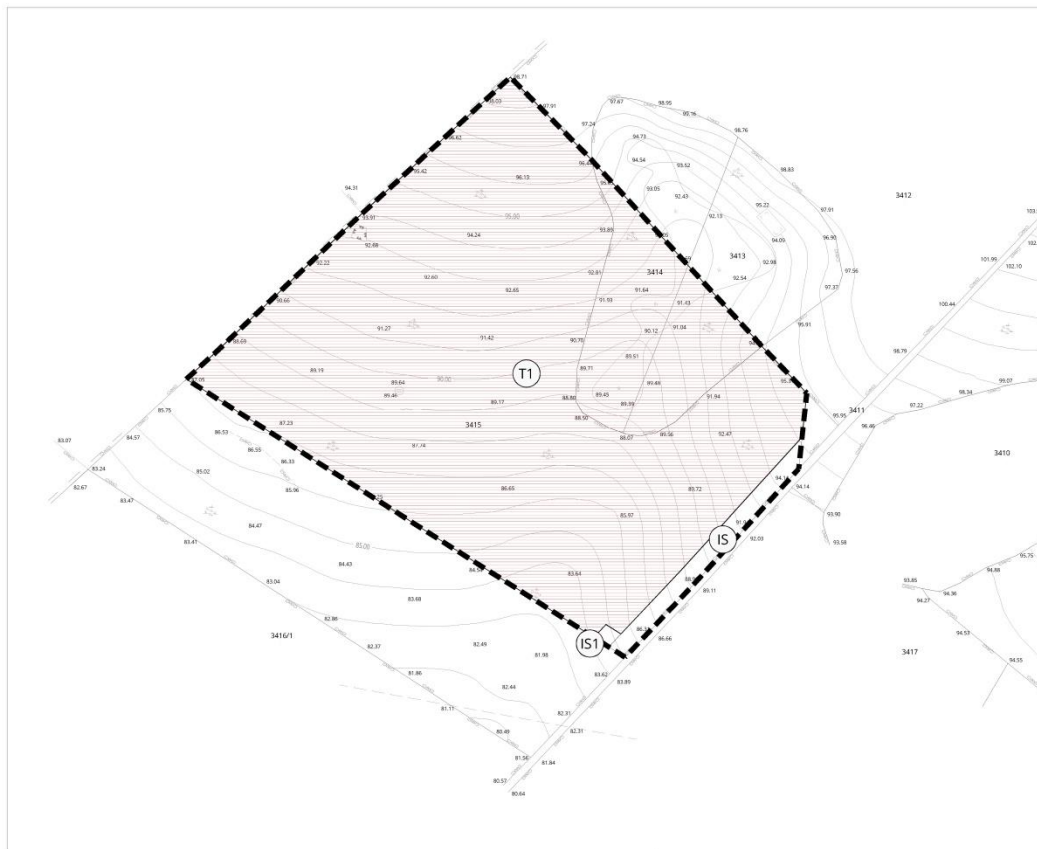
Predsjednik Gradskog vijeća:

ime, prezime i potpis

Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom  
ovjerava:

Pečat nadležnog tijela:

ime, prezime i potpis



### LEGENDA

#### GRANICE

- GRANICA OBUHVATA
- URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA

#### RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA

- T1 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA  
HOTEL
- IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA I  
GRAĐEVINA  
IS - prometna površina  
IS1 - trafostanica