

TOČKA 5. DNEVNOG REDA

PRIJEDLOG ODLUKE O DONOŠENJU URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA PRESLOP (UPU 34)

Predlagatelj: Gradonačelnica

Prilozi: - Dopis
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje

Izjaviteljica: - Tamara Mihinjač Pleše – predstavnica Urbanističkog instituta Hrvatske



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 350-01/18-01/03
URBROJ: 2213/01-01-21-38
Mali Lošinj, 18. ožujka 2019.

GRADSKO VIJEĆE
- ovdje

Predmet: Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34)

Na temelju članka 47. Statuta Grada Malog Lošinja („Službene novine PGŽ“ br. 26/09, 32/09, 10/13, 24/17-pročišćeni tekst i 9/18), Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja dostavlja se na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34).

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja razmatrala je i utvrdila Prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34).

Izvjestiteljica o Prijedlogu Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34), bit će gđa Tamara Mihinjač Pleše, predstavnica Urbanističkog instituta Hrvatske.

Prilozi: - Zaključak gradonačelnice
- Prijedlog Odluke
- Obrazloženje

Gradonačelnica
Ana Kučić, mag. oec., v.r.

Dostaviti:
1. Naslovu
2. Pismohrana – ovdje



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD MALI LOŠINJ
Gradonačelnik

KLASA: 350-01/18-01/03
URBROJ: 2213/01-01-21-37
Mali Lošinj, 18.03.2021.

Gradonačelnica Grada Malog Lošinja temeljem čl. 47. Statuta Grada Malog Lošinja (SL.n. PGŽ 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 i 9/18), dana 18.03.2021. godine donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34).
2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog zaključka prosljeđuje se Gradskom vijeću Grada Malog Lošinja na razmatranje i usvajanje.

GRADONAČELNICA
Ana Kučić, mag.oec.

Dostaviti:

1. Gradsko Vijeće
2. Evidencija
3. Pismohrana

Na temelju članka 109. st. 6. Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« broj 153/13, 65/17), na temelju članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 26/09, 32/09, 10/13, 24/17 i 9/18) i Odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja »Preslop« (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 31/18), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja je na svojoj sjednici održanoj dana _____ 2021. godine, donijelo

ODLUKU
o donošenju
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „PRESLOP“
(nacrt)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Donosi se Urbanistički plan uređenja „Preslop“ (UPU 34) (u daljnjem tekstu: Plan).
- (2) Plan je izradila tvrtka Urbanistički institut Hrvatske d.o.o. iz Zagreba.

Članak 2.

- (1) Plan se donosi za prostorno i funkcionalno područje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene „Preslop“, unutar kojeg je sukladno Prostornom planu uređenja Grada Mali Lošinj dozvoljena gradnja i uređenje građevina iz skupine hoteli s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, zabavne i slične namjene.
- (2) Obuhvat Plana utvrđen je člankom 5. Odluke o izradi Plana (»Službene novine Primorsko-goranske županije« br. 31/2018).
- (3) Ukupna površina obuhvata Plana iznosi 3,0 ha.
- (4) Granica obuhvata Plana ucrtana je u grafičkom dijelu Plana na svim kartografskim prikazima.

Članak 3.

Elaborat Plana sadrži sljedeće dijelove:

1. Odredbe za provedbu
2. Grafički dio: kartografski prikazi (1:2000)
 1. Korištenje i namjena površina
 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža
 - 2.A. Promet, pošta i elektroničke komunikacije
 - 2.B. Vodnogospodarski i elektroenergetski sustav
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 - 3.A. Zaštita prirode i kulturnih dobara
 - 3.B. Ekološka mreža natura 2000
 - 3.C. Područja primjene posebnih mjera zaštite - zaštita i spašavanje
 4. Način i uvjeti gradnje
3. Obrazloženje

Članak 4.

U smislu ovih Odredbi izrazi i pojmovi koji se upotrebljavaju imaju sljedeće značenje:

1. **etaža** je dio građevine u jednoj razini, određuje se kao podrum, prizemlje i kat, definiran podnom, stropnom i krovnom konstrukcijom, svijetle visine u skladu s posebnim propisima, ovisno o namjeni i standardu prostora;
2. **gradivi dio građevne čestice** je površina unutar građevne čestice na kojoj je dozvoljena gradnja građevina, a određuje se odmjeravanjem udaljenosti od rubova građevne čestice, određenih ili preporučenih ovim Planom,
3. **izgrađena površina zemljišta pod građevinom** je vertikalna projekcija svih zatvorenih, otvorenih i natkrivenih konstruktivnih dijelova građevine osim balkona na građevnu česticu, uračunavajući terase u prizemlju građevine kada su iste konstruktivni dio podzemne etaže, u izgrađenu površinu ne ulaze cisterne, septičke jame i slične građevine, ukoliko su ukopane u teren sa svih strana i obrađene kao okolni teren, terase na terenu do $h = 0,8$ m, pergole, brajde, vanjska stubišta izgrađena na prirodnom terenu, i sl.,
4. **koeficijent iskorištenosti građevne čestice** (k_{is}) je odnos ukupne građevinske (bruto) površine građevine i površine građevne čestice,
5. **koeficijent izgrađenosti građevne čestice** (k_{ig}) je odnos izgrađene površine zemljišta pod građevinom i ukupne površine građevne čestice,
6. **osnovna građevina** je građevina čija je namjena sukladna namjeni građevinskog područja u kojem se gradi i koja predstavlja zaokruženu funkcionalnu, tehničko-tehnološku i graditeljsku cjelinu i unutar čije čestice se smještaju svi prostori potrebni njenom funkcioniranju,
7. **pomoćna građevina** je građevina na istoj građevnoj čestici u funkciji osnovne građevine namijenjena smještaju samo određenih sadržaja (garaža, drvarnica, spremište, kotlovnica, plinska stanica, vrtna sjenica i sl.) a gradi se prislonjena ili odvojena od osnovne građevine, u slučaju kada u okviru osnovne građevine nije moguće riješiti nastale potrebe,
8. **prometni / infrastrukturni koridor** je osiguran prostor namijenjen za projektiranje i izgradnju građevina i uređaja prometa / infrastrukture,
9. **regulacijski pravac** je linija u pravilu paralelna sa osi priležeće prometnice a na granici građevinske čestice građevine prema javnoj prometnoj ili drugoj javnoj površini, građevna čestica može imati jedan ili više regulacijskih pravaca,

II. ODREDBE ZA PROVEDBU

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Članak 5.

- (1) Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmještaj i veličina pojedinih površina detaljno su označeni na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“ u mjerilu 1:2.000.
- (2) Površine za razvoj i uređenje unutar obuhvata Plana razgraničene su kao:
 1. Javna namjena
 - površine infrastrukturnih sustava i građevina:
 - prometna površina (IS),
 - trafostanica (IS1),
 2. Druga namjena
 - gospodarska namjena ugostiteljsko-turistička (T1) - hotel.

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH NAMJENA

Članak 6.

Površine javne namjene navedene u članku 5. označene su i detaljno razgraničene rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu „1. Korištenje i namjena površina“.

1.1.1. Površine infrastrukturnih sustava

Članak 7.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava na području obuhvata Plana razgraničavaju se kako slijedi:

Prometne površine:

- prometna površina.

Površina infrastrukturnih sustava i građevina:

- trafostanica (IS-1).

Članak 8.

- (1) Prometna površina namijenjena je gradnji kolno pješačke pristupne površine do predmetne ugostiteljsko-turističke zone „Preslop“.
- (2) Prometna površina utvrđena je u obuhvatu Plana kao interna prometna površina, prema kartografskom prikazu „2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije“.

Članak 9.

- (1) Površine infrastrukturnih sustava i građevina namijenjene su gradnji:
 - elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim građevinama i površinama,
 - trafostanice.
- (2) Način i uvjeti gradnje na površinama za građenje građevina iz stavka (1) ovog članka dani su u poglavlju 3. Uvjeti uređenja odnosno gradnje, rekonstrukcije i opremanja

prometne, elektroničke komunikacijske i komunalne mreže s pripadajućim objektima i površinama.

UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA DRUGIH NAMJENA

Članak 10.

- (1) Površine drugih namjena navedenih u članku 5., stavak 2. označene su i detaljno razgraničene rubnom linijom, bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena površina.
- (2) Granica obuhvata, razgraničenje površina po namjeni i iskazane prostorne veličine u skladu su s točnošću koja proizlazi iz mjerila 1:2.000. Moguća su odstupanja ukoliko ne utječu negativno na funkcionalnost bilo koje od funkcionalnih cjelina. Pogotovo se to odnosi na ispravljanje neusklađenosti katastarske podloge sa stanjem u naravi.

Ugostiteljsko-turistička namjena (T1) - hotel

Članak 11.

- (1) 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.
- (2) Najveći ukupni kapacitet zone Preslop iznosi 360 kreveta uz najveću gustoću korištenja do 120 kreveta/ha.
- (3) U sklopu građevina ugostiteljsko-turističke namjene nije moguće predvidjeti stambeni prostor.

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

Članak 12.

- (1) Gospodarske djelatnosti u obuhvatu Plana mogu se ostvariti kao sve djelatnosti navedene u članku 11. stavak (1) unutar površina za ugostiteljsko-turističku namjenu hotel (T1).
- (2) Smještaj djelatnosti iz stavka (1) ovog članka planira se u okviru površina (T1) temeljem kartografskog prikaza „1. Korištenje i namjena površina“ i u skladu s kartografskim prikazom „4. Način i uvjeti gradnje“.

Članak 13.

- (1) 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.

Članak 14.

- (1) Na površini predviđenoj za gradnju ugostiteljsko-turističke namjene- hotel (T1), unutar površine koja je na kartografskom prikazu „4. Način i uvjeti gradnje“ označena kao gradivi 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. ovih 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 pokretljivosti,
 - 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 depandansi.
- (2) 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.
- (3) Za budući zahvat potrebno je ishoditi uvjete nadležnog konzervatorskog odjela.
- (4) 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“.

Članak 15.

- (1) 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.
- (2) 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 m² 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.
3. UVJETI UREĐENJA ODNOSNO GRADNJE, REKONSTRUKCIJE I OPREMANJA PROMETNE, ELEKTRONIČKE KOMUNIKACIJSKE I KOMUNALNE MREŽE S PRIPADAJUĆIM GRAĐEVINAMA I POVRŠINAMA

Članak 16.

- (1) Planom su osigurane površine za razvoj infrastrukturnih sustava kao linijske i površinske infrastrukturne građevine i to za:
- prometni sustav- kopneni (cestovni, pješački),
 - vodnogospodarski sustav (vodoopskrba i odvodnja otpadnih voda),
 - energetske sustav (elektroopskrba),
 - sustav elektroničkih komunikacija.
- (2) Infrastrukturni sustavi utvrđeni su na kartografskim prikazima Plana br. „2.A-2.B. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža“ u mjerilu 1:2.000.

Članak 17.

- (1) Građevine i uređaji infrastrukturnih sustava iz članka 7. projektiraju se i grade neposrednom provedbom na području obuhvata ovoga Plana, sukladno ovim Odredbama, posebnim propisima te posebnim uvjetima nadležnih ustanova s javnim ovlastima kojima se određuju i mjere zaštite okoliša.
- (2) Planom prikazane trase komunalne infrastrukture su načelne i mogu se lokacijskim uvjetima utvrditi drugačije te izmijeniti temeljem projektne dokumentacije sukladno uvjetima zaštite okoliša te drugim posebnim uvjetima, a u svrhu postizanja funkcionalnijeg te tehnološki i ekonomski povoljnijeg rješenja.
- (3) Iznimno, trase komunalne infrastrukture moguće je voditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, pod uvjetom da ne ograničavaju korištenje tih površina, uz osigurani neometani pristup do tih instalacija za slučaj popravaka ili zamjena.

3.1. Uvjeti gradnje prometne mreže

Članak 18.

- (1) Na području obuhvata Plana određeni su prostori za izgradnju i rekonstrukciju javne prometne infrastrukture koji su prikazani na kartografskom prikazu broj „2A. Prometna,

ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:2.000.

- (2) Osim planirane prometne površine, Planom se omogućuje gradnja internih prometnica unutar čestica.

Cestovni promet

Članak 19.

- (1) Na kartografskom prikazu „2.A. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:2.000 prikazana je planirana prometna površina koja zonu unutar obuhvata Plana povezuje s lokalnom cestom LC-58101 Osor (D100) - Punta Križa - T.L. "Baldarin", označena kao pristupna prometnica unutar obuhvata plana.

Članak 20.

- (1) Planom se sukladno *Pravilniku o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti (NN 78/13)* uvjetuje osiguranje nesmetanog pristupa građevinama i javnim površinama.
- (2) Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.
- (3) U provedbi Plana moraju se primijeniti svi propisi i normativi utvrđeni zakonskom regulativom u svrhu smanjenja i eliminiranja postojećih i sprečavanja nastajanja novih urbanističko-arhitektonskih barijera.
- (4) Na mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Promet u mirovanju

Članak 21.

- (1) Planom se potrebe za prometom u mirovanju zadovoljavaju u okviru građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene.
- (2) Standardi u pogledu broja parkirališnih mjesta u odnosu na namjenu zone ili lokacije rješavaju se ukupnim odredbama ovog Plana, posebnim propisima i posebnom odlukom Grada Malog Lošinja.

Članak 22.

- (1) Minimalan broj parkirališnih mjesta dimenzije 2,5×5,5 m koji treba osigurati na građevnoj čestici građevine utvrđuje se prema veličini građevinske bruto površine ili broju korisnika (mjesta) uz primjenu sljedećih normativa:
 - za trgovačku djelatnost na 25m² bruto razvijene površine potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto,
 - za ugostiteljsku djelatnost na 4 sjedeća mjesta u ugostiteljskom objektu
 - na tri do šest osoba zaposlenih u hotelu potrebno je osigurati 1 parkirališno mjesto
 - na 4 ležaja u hotelu 1 parkirališno mjesto.
- (2) Ukoliko je nemoguće zadovoljiti minimalno potreban broj parkirališnih mjesta na terenu, dozvoljava se izgradnja podzemne garaže.

- (3) Preporuča se izvedba svih parkirališta propusnim i polupropusnim podlogama radi očuvanja prirodnog karaktera prostora i režima podzemnih voda. Preporuča se korištenje travnatih ploča.
- (4) Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije.

Pristupna prometnica

Članak 23.

- (1) Položaj pristupne prometnice prikazan je na svim kartografskim prikazima, a na kartografskom prikazu „2.A. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije” prikazan je i njezin načelni poprečni presjek.
- (2) Planom je određen minimalni poprečni profil pristupne prometnice širine 7,6 m, pri čemu je širina prometnog traka za odvijanje dvosmjernog prometa 3,0 m, a širina nogostupa 1,6 m.
- (3) Pristupnu prometnicu potrebno je obostrano omeđiti suhozidima na način da se u najvećoj mogućoj mjeri očuvaju postojeće suhozidne strukture, a novi izvode u tradicionalnoj tehnici.
- (4) Točan položaj i poprečni presjek te priključci sa predmetnom zonom odrediti će se detaljnijom projektnom dokumentacijom uz poštivanje posebnih uvjeta vezanih za zaštitu okoliša i prirode.

3.2. Uvjeti gradnje elektroničke komunikacijske mreže

Članak 24.

- (1) Distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju treba graditi s većim brojem PEHD cijevi malog promjera odnosno koristeći tehnologiju mikrocijevi.
- (2) Priključak građevina na telekomunikacijsku mrežu utvrđuje se na osnovu uvjeta pružatelja elektroničkih komunikacijskih usluga s time da je obaveza investitora kod izgradnje objekata polaganje cijevi od mjesta koncentracije telekomunikacijske instalacije u objektu do granice čestice.

3.3. Uvjeti gradnje energetske sustava

3.3.1. Elektroopskrba

Članak 25.

- (1) Trasa kabela i lokacija planirane trafostanice na području obuhvata Plana prikazani su načelno na kartografskom prikazu broj „2.B. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski i elektroenergetski sustav“ u mjerilu 1:2.000.
- (2) Osim ucrtane planirane trafostanice 10(20)/0.4kV i trase 10(20)kV kabela moguće je graditi i druge kablove (kablovi niskonaponske mreže) koji se u pravilu polažu podzemno u javnu prometnu površinu (kolnik, pješačke i zelene površine).
- (3) Iznimno, podzemnu elektroenergetsku mrežu je moguće graditi i na površinama ostalih namjena utvrđenih Planom, prema posebnim uvjetima nadležnih institucija kojim se do tih instalacija osigurava neometani pristup za slučaj popravaka ili zamjena.
- (4) Osiguranje električne energije za korisnike prostora građevine predviđa se preko tipskih razvodnih ormara u okviru niskonaponske mreže.

- (5) Planirana trafostanica 10(20)/0,4 kV gradi se kao samostojeća građevina na zasebnoj građevnoj čestici, mora biti udaljena najmanje 1 m od granice susjedne građevne čestice i 2 m od kolnika. Iznimno su moguće i manje udaljenosti prema lokalnim uvjetima oblikovanja primjerenog lokacijskim uvjetima. Potrebno je osigurati direktni ili posredan pristup do javne površine.

3.3.2. Javna rasvjeta

- (1) Javna rasvjeta izvodi se u sklopu podzemne niskonaponske mreže na zasebnim stupovima uz uvjet da se koriste ekološka (led) rasvjetna tijela, a položaj će se odrediti detaljnijom projektnom dokumentacijom.
- (2) Rasvijetljenost prometnih površina treba uskladiti s klasifikacijom rasvijetljenosti u Preporukama za rasvjetu cesta s motornim i pješačkim prometom te drugih propisa o zaštiti od svjetlosnog onečišćenja.

3.3.3. Obnovljivi izvori energije

- (1) Planom se omogućuje korištenje obnovljivih izvora energije u vidu instaliranja solarnih sustava za zagrijavanje vode i samostojećih fotonaponskih sustava koji koriste energiju sunca za proizvodnju električne energije za sve vrste građevina, bez mogućnosti predaje u mrežu.
- (2) U slučaju da korisnik uz redovni elektroenergetski priključak za napajanje koristi i alternativne izvore energije (sunčeva energija i dr.), takav način rada korisnika mora biti odobren od strane nadležnog elektroprivrednog poduzeća.

3.4. Uvjeti gradnje vodnogospodarskog sustava

Članak 26.

- (1) Planom je u vodnogospodarskom sustavu predviđena gradnja građevina i uređaja za:
 - vodoopskrbu i
 - odvodnju otpadnih voda.
- (2) Planom predložene lokacije i trase građevina i uređaja vodnogospodarskog sustava biti će točno utvrđene temeljem lokacijske dozvole na osnovu projektne dokumentacije i rješavanja imovinsko - pravnih odnosa.

3.4.1. Vodoopskrba

Članak 27.

- (1) Na kartografskom prikazu „2.B. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Vodnogospodarski i elektroenergetski sustav“ u mjerilu 1:2.000 načelno je prikazan planirani vodovod.
- (2) Trasu novog cjevovoda potrebno je smjestiti unutar zelenih površina ili unutar koridora prometnice.
- (3) Dubina na koju se polažu cijevi vodovodne mreže u trup prometnice iznosi cca 1,3 m (nadsloj iznad tjemena cijevi ne manji od 1,0 m).
- (4) Do izgradnje sustava vodoopskrbe cisterne i spremnici za vodu se mogu graditi na građevnoj čestici uz uvjet da njihova udaljenost od granica građevne čestice ne bude manja od 4,0 m, osim prema izričitoj suglasnosti susjeda. Cisterne i spremnici za vodu moraju biti glatkih površina, nepropusni za vodu, zatvoreni i opremljeni tako da se može

održavati higijenska ispravnost vode za piće, te udovoljavati i drugim posebnim propisima, kao i sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima.

- (5) Prije izgradnje planiranog vodoopskrbnog cjevovoda unutar obuhvata plana potrebno je projektirati i izgraditi dovodni vodoopskrbni cjevovod od pozicije postojećeg magistralnog opskrbnog cjevovoda do obuhvata urbanističkog plana uređenja u duljini od cca 200 m.

3.4.2. Odvodnja otpadnih voda

Članak 28.

- 1) Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta pitke vode.
- 2) Sustav odvodnje otpadnih voda planiran je kao razdjelni sustav s posebnom mrežom i tretmanom za sanitarne a posebnom mrežom i tretmanom za oborinske otpadne vode.
- 3) Zbrinjavanje otpadnih voda rješava se obveznim pročišćavanjem izgradnjom samostalnih sustava s bio-diskom ili na drugi način, sukladno posebnim uvjetima.
- 4) Sabirna jama se može graditi na udaljenosti do 4,0 m od ruba građevne čestice, iznimno i na manjoj udaljenosti uz suglasnost susjeda. Mora biti vodonepropusna, zatvorena i odgovarajućeg kapaciteta, te treba udovoljavati sanitarno tehničkim i higijenskim uvjetima i drugim posebnim propisima.
- 5) Projektiranje i izgradnja građevina i uređaja u sustavu odvodnje otpadnih voda mora biti u skladu s posebnim propisima za ovu vrstu građevina, a svi zahvati na sustavu odvodnje moraju biti usklađeni s odredbama Zakona o vodama, vodopravnim uvjetima i važećom odlukom o odvodnji za predmetno područje.

Fekalna kanalizacija

Članak 29.

- 1) Sve sanitarne otpadne vode prije ispuštanja u sustav odvodnje otpadnih voda moraju biti svedene na nivo kućanskih otpadnih voda odnosno moraju zadovoljavati parametre utvrđene važećim Pravilnikom o graničnim vrijednostima emisija otpadnih voda.
- 2) Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna.

Odvodnja oborinskih voda

Članak 30.

- 1) Odvodnja oborinskih voda rješava se na način da najkraćim putem dođe do recipijenta, uz neophodne mjere zaštite. Planira se djelomično ili kompletno princip prirodne raspršene odvodnje sa upuštanjem oborinskih voda u podzemlje, s provođenjem prethodnih istraživačkih radova upojnosti lokacije upojnog bunara.
- 2) Oborinske vode sa „čistih“ površina potrebno je rješavati putem slobodnog otjecanja po terenu ili upuštanjem u teren putem upojnih bunara odgovarajućeg kapaciteta dimenzioniranih na način da se osigura sigurnost od plavljenja okolnog zemljišta i objekata.
- 3) Oborinske vode sa parkirnih i manipulativnih površina kapaciteta više od 15 parkirnih mjesta i površine veće od 450 m², prije upuštanja u tlo putem upojnog bunara, potrebno je prethodno pročistiti u separatoru.
- 4) Prethodno je potrebno provesti istraživačke radove upojnosti lokacije upojnog bunara.

4. MJERE ZAŠTITE PRIRODNIH I KULTURNO-POVIJESNIH CJELINA I GRAĐEVINA I AMBIJENTALNIH VRIJEDNOSTI

Članak 31.

Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prirodnih i kulturno - povijesnih vrijednosti prikazana su na kartografskom prikazu broj 3. »Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- zaštita prirode i kulturnih dobara« u mjerilu 1:2.000.

4.1. Mjere zaštite prirodnih vrijednosti

Članak 32.

- (1) Unutar Planom obuhvaćenog područja nema zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti.
- (2) Na području obuhvata Plana se od područja ekološke mreže RH (EU ekološka mreža Natura 2000) nalazi sljedeće područje očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (Područje od značaja za zajednicu): HR2001358 Otok Cres, te područje očuvanja značajno za ptice (Područje posebne zaštite): HR1000033 Kvarnerski otoci.
- (3) Područja koja se nalaze u obuhvatu ekološke mreže NATURA 2000 prikazana su na kartografskom prikazu „3.B. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora- ekološka mreža NATURA 2000“.

4.2. Mjere očuvanja i zaštite kulturno-povijesnih cjelina i građevina

Članak 33.

- (1) Obuhvat Plana nalazi se u području koje je označeno kao posebno vrijedno područje, stoga je potrebno:
 - zadržati tradicijski način korištenja i parcelacije, kao i povijesnih trasa putova (starih cesta, poljskih putova, pješačkih staza i sl.),
 - zadržati i obnoviti kamene suhozide kao zaštićene dijelove tradicionalnog krajobraza, te očuvati prirodne značajke kontaktnih područja uz kulturno-povijesne cjeline i pojedinačne građevine i komplekse, kao što su šume, kultivirani krajolik, lokve.

5. POSTUPANJE S OTPADOM

Članak 34.

- (1) Na području obuhvata plana nije predviđeno trajno odlaganje otpada. Osnovno zbrinjavanje otpada u zoni planira se kroz sustav privremenog odlaganja i prikupljanja komunalnog otpada sa predviđenih mjesta te njegovo odvoženje na odlagalište sukladno gradskom sustavu prikupljanja i odvoženja komunalnog otpada.
- (2) Komunalni otpad potrebno je odlagati u za to predviđene tipizirane posude. Sav komunalni otpad potrebno je sortirati odnosno odlagati prema vrsti otpada kroz planirani sustav prikupljanja i odvoženja otpada.
- (3) Za postavljanje posuda stavka 2. ove odredbe potrebno je osigurati i urediti odgovarajući prostor kojim se neće ometati kolni i pješački promet.

6. MJERE SPRJEČAVANJA NEPOVOLJNA UTJECAJA NA OKOLIŠ

Članak 35.

- (1) Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite prikazana su na kartografskim prikazu broj „3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina“ u mjerilu 1:2.000.
- (2) Mjere očuvanja i unapređenja okoliša i njegovih ugroženih dijelova (zaštita zraka, voda i tla kao i zaštita od buke i vibracija) potrebno je provoditi u skladu s važećim zakonima, odlukama i propisima.

6.1. Zaštita tla

Članak 36.

Tlo unutar obuhvat Plana prema fizičko-mehaničkim značajkama svrstava se u prvu geotehničku kategoriju koja obuhvaća područja matične stijenske mase karbonatnog kompleksa sljedećih karakteristika:

- karbonatna stijenska masa je vidljiva na površini terena, mjestimično je pokrivena crvenicom;
- teren nije deformabilan pod dodatnim opterećenjem građevina;
- nema opasnosti od pojave nestabilnosti, osim vrlo strmih padina pokrivenih aktivnim siparima;
- upojnost terena i vodopropusnost u cijelosti dobra, mogućnost erozije vrlo mala;
- teren je u cijelosti pogodan za građenje, manje pogodna mjesta su speleološke pojave i šire rasjedne zone te vrlo strme padine.

Članak 37.

- (1) Osnovne mjere zaštite tla postižu se građenjem na terenima povoljnih geotehničkih karakteristika te dokazivanjem potrebne stabilnosti i nosivosti tla za izgradnju planiranih struktura. Dokumentacija za zahvate u prostoru koji uključuju iskope i preoblikovanje terena i biljnog pokrova treba obraditi antierozijsku zaštitu.
- (2) U sklopu građevnih čestica svih namjena treba čuvati površine pod zelenilom ili urediti nove zelene površine u skladu sa uvjetima ovog Plana.
- (3) Promjena namjene poljoprivrednog zemljišta u nepoljoprivredne svrhe provodi se u skladu s dokumentima prostornog uređenja i drugim propisima.

6.2. Zaštita zraka

Članak 38.

- (1) Prostor obuhvata Plana se, kao i cijeli Grad Mali Lošinj, nalazi unutar Regije posebne zaštite kakvoće zraka (AQMR- air quality monitoring region).
- (2) Potencijalne onečišćivače unutar obuhvata plana projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi.
- (3) Na području obuhvata Plana trajno će se provoditi monitoring kakvoće zraka i poduzimat će se sve mjere, temeljene na Zakonu o zaštiti zraka, kojima se može očuvati postojeću najvišu kategoriju kakvoća zraka.

6.3. Zaštita voda

Članak 39.

Korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar svoje čestice te štititi pitku i sanitarnu vodu od zagađivanja, opasne i druge tvari koje se ispuštaju u upojni bunar, te koje se nakon

pročišćavanja ispuštaju iz sustava odvodnje otpadnih voda u prirodni prijemnik, moraju biti u okvirima graničnih vrijednosti pokazatelja i dopuštene koncentracije prema Pravilniku o graničnim vrijednostima pokazatelja, otpadnih i drugih tvari u otpadnim vodama (NN 40/99).

6.4. Zaštita od buke

Članak 40.

- (1) Mjerama zaštite od buke mora se spriječiti nastajanje buke, odnosno smanjiti postojeća buka na dopuštene razine, a one obuhvaćaju:
 - izvedbu odgovarajuće zvučne izolacije građevina u kojima su izvori buke radni i boravišni prostori,
 - primjenu akustičnih zaštitnih mjera na temelju mjerenja i proračuna buke na mjestima emisije, na putovima širenja i na mjestima imisije buke,
 - akustička mjerenja radi provjere i stalnog nadzora stanja buke,
 - povremeno ograničenje emisije zvuka.
- (2) Pravilnikom o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave ("Narodne novine", broj 145/04) propisane su najviše dopuštene razine buke za vanjski prostor, zatvoreni boravišni prostor, na radnom mjestu, za sadržaje za šport, rekreaciju i zabavu, za povremene izvore buke i za gradilišta.

7. MJERE PROVEDBE PLANA

Članak 41.

- (1) Provedba ovog Plana vrši se neposredno primjenom Odredbi za provođenje uz obvezno korištenje cjelokupnog elaborata (Odredbi za provedbu, kartografskim prikazima i Obrazloženjem).
- (2) Svi zahvati na pojedinoj građevnoj čestici/površini mogu se izvoditi fazno, do konačne realizacije predviđene Planom.

Članak 42.

- (1) Pri prijenosu linija iz kartografskih prikaza Plana na druge podloge odgovarajućeg mjerila dopuštena je prilagodba granica odgovarajućem mjerilu podloge.
- (2) Detaljno određivanje, razgraničavanje i definiranje javnih površina, komunalne, energetske i druge infrastrukture koji su određeni u Planu utvrdit će se aktom kojim se dozvoljava gradnja ovisno o lokalnim uvjetima.

8. MJERE POSEBNE ZAŠTITE (SKLANJANJE LJUDI, ZAŠTITA OD RUŠENJA I POTRESA)

Članak 43.

- (1) Mjerama posebne zaštite određuju se uvjeti za:
 - sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva,
 - zaštitu od potresa i rušenja,
 - zaštitu od štetnog djelovanja voda i
 - zaštitu od požara.
- (2) Temeljem posebnih propisa izrađene su procjene ugroženosti i planovi iz područja zaštite od požara i tehnoloških eksplozija te civilne zaštite, i to na razini jedinice lokalne

samouprave i pojedinačnih građevina. Ovim Planom određuju se urbanističke mjere zaštite te na odgovarajući način prenose mjere iz navedenih dokumenata.

8.1. Sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva

Članak 44.

- (1) Primjena mjera posebne zaštite utvrđuje se temeljem Pravilnika o kriterijima za određivanje gradova i naseljenih mjesta u kojima se moraju graditi skloništa i druge građevine za sklanjanje stanovništva (NN br. 2/91) kao i Pravilnika o mjerama zaštite od elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti u prostornom planiranju i uređivanju prostora (NN br. 29/83, 36/85 i 42/86).
- (2) Sukladno Planu civilne zaštite Grada Mali Lošinj u slučaju potresa veći broj ljudi smjestit će se na okolne šumske ili poljoprivredne površine uz rub izdvojenog građevinskog područja izvan naselja.
- (3) Mjera sklanjanja može se provoditi i izradom zaklona rovovskog tipa u trenutku neposredne opasnosti po ljude ili na način da se izmještaju ljudi iz ugroženog područja.
- (4) Na kartografskom prikazu 3.C. uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora - područja primjene posebnih mjera zaštite - zaštita i spašavanje prikazan je glavni put evakuacije na planiranoj prometnoj površini.
- (5) Obavezna je realizacija vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno važećim propisima i formiranje zone za izvanredno zbrinjavanje većeg broja ljudi.

8.2. Mjere zaštite od potresa i rušenja

Članak 45.

- (1) Protupotresno projektiranje i građenje građevina treba provoditi prema zakonskim i tehničkim propisima, te uz to za ugostiteljsko-turističke, energetske i sl. građevine prema geomehaničkim i geofizičkim istraživanjima za intenzitet potresa do 6° MCS skale.
- (2) Sukladno Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća na ovom području Grada Mali Lošinj potrebno je osigurati lokaciju za privremeno deponiranje otpada od urušavanja. Deponij uz odlagalište Kalvarija, koji se nalazi izvan obuhvata Plana, koristiti će se kao sabirni deponij.
- (3) Na području obuhvata Plana nema kritično ugrožene infrastrukture.

8.3. Mjere zaštite od štetnog djelovanja voda

Članak 46.

- (1) Prema popisu povremenih bujičnih tokova na području Grada Malog Lošinja navedenih u Procjeni ugroženosti stanovništva, materijalnih i kulturnih dobara te okoliša od katastrofa i velikih nesreća na području obuhvata Plana nema bujičnih tokova.
- (2) Efikasna zaštita od štetnog djelovanja voda realizira se kroz izradu projekata odvodnje oborinskih voda kao i izgradnju potrebne infrastrukture na čitavom području obuhvata Plana.

8.4. Mjere zaštite od požara

Članak 47.

- (1) Mjere zaštite od požara tijekom zahvata u prostoru provode se u skladu s odredbama posebnih propisa i usvojenih pravila tehničke prakse te Planom zaštite od požara.
- (2) Zaštita od požara gospodarskih i infrastrukturnih građevina provodi se tijekom projektiranja primjenom zakona i propisa, kao i prihvaćenih normi iz sfere zaštite od požara, uključivo pravila struke.
- (3) Kod projektiranja građevina, radi veće uniformiranosti u odabiru mjera zaštite od požara, prilikom procjene ugroženosti od požara, u prikazu mjera zaštite od požara kao sastavnom dijelu projektne dokumentacije potrebno je primjenjivati numeričku metodu TRVB ili GRETENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.
- (4) Kod određivanja međusobne udaljenosti objekata voditi računa o požarnom opterećenju objekata, intenzitet toplinskog zračenja, vatrootpornosti objekata i dr. Ako se izvode slobodnostojeći niski građevinski objekti, njihova međusobna udaljenost bi trebala biti jednaka visini višeg objekta. Udaljenost objekata od prometnica mora biti jednak polovici visine do vijenca krova objekta. Ukoliko se ne može postići min. propisana udaljenost potrebno je predvidjeti dodatne mjere zaštite od požara.
- (5) Kod projektiranja nove prometnice obavezno je planiranje vatrogasnih pristupa koji imaju propisanu širinu, nagibe, okretišta, nosivost i radijuse zaokretanja, a sve u skladu s Pravilnikom o uvjetima za vatrogasne pristupe (NN br. 35/94 i 142/03).
- (6) Prilikom gradnje vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).
- (7) Prilikom projektiranja i gradnje garaža tlocrtne površine veće od 100 m², zbog nedostatka domaćih propisa koristiti austrijske smjernice TRVB N106.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 48.

- (1) Ovaj Plan izrađen je u sedam izvornika koji su ovjereni pečatom Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Malog Lošinja i koji se čuvaju u skladu sa zakonom.
- (2) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije.

KLASA: 350-01/18-01/03

URBROJ: 2213/01-01-21-

Mali Lošinj, 2021. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA MALOG LOŠINJA

Predsjednik
Elvis Živković

OBRAZLOŽENJE

Osnova za izradu Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34) je Odluka o izradi Urbanističkog plana uređenja »Preslop« (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 31/18).

Predložena Odluka o donošenju Urbanističkog plana uređenja Preslop (UPU 34) (dalje Plan), donosi se temeljem čl. 109. st. 6. Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

Plan se donosi za prostorno i funkcionalno područje izdvojenog građevinskog područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene „Preslop“, unutar kojeg je sukladno Prostornom planu uređenja Grada Mali Lošinj dozvoljena gradnja i uređenje građevina iz skupine hoteli s pratećim sadržajima trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, zabavne i slične namjene.

Plan sadrži sljedeće dijelove:

1. Odredbe za provedbu
2. Grafički dio: kartografski prikazi (1:2000) - Korištenje i namjena površina, Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža, Promet, pošta i elektroničke komunikacije, Vodnogospodarski i elektroenergetski sustav, Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina, Zaštita prirode i kulturnih dobara, Ekološka mreža natura 2000, Područja primjene posebnih mjera zaštite - zaštita i spašavanje te Način i uvjeti gradnje)
3. Obrazloženje

Osnovni razlozi izrade kao i ciljevi definirani su Odlukom o izradi, a granica obuhvata je u skladu s granicama u Prostornom planu uređenja Grada Malog Lošinja. Konačni prijedlog Plana je izradila tvrtka Urbanistički institut Hrvatske d.o.o. Zagreb.

Slijedom navedenog, Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja donosi gornju Odluku.