
Republika Hrvatska
Primorsko-goranska županija
Grad Mali Lošinj



PRIJEDLOG PLANA

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA
"PRESLOP" (UPU 34)

-

obrazloženje Plana

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 IZRADIVAČ 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 Nagradić, mag.ing.kraj.arh.

SADRŽAJ:

A_ ODREDBE ZA PROVEDBU

1.	POLAZIŠTA.....	4
1.1.	Položaj, značaj i posebnosti u prostoru Grada Mali Lošinj.....	4
1.1.1.	Osnovni podaci o stanju u prostoru.....	5
1.1.2.	Prostorno razvojne značajke.....	6
1.1.3.	Infrastrukturna opremljenost.....	6
1.1.4.	Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti.....	8
1.1.5.	Obveze iz planova šireg područja	9
1.1.6.	Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje	9
2.	CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA.....	10
2.1.	Ciljevi prostornog uređenja značaj za općinu.....	10
2.1.1.	Demografski razvoj.....	10
2.1.2.	Odabir prostorne i gospodarske strukture.....	10
2.1.3.	Prometna i komunalna infrastruktura	10
2.1.4.	Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Preslop	10
2.2.	Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko-turističke zone.....	11
2.2.1.	Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobrazu, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina	11
2.2.2.	Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture	11
3.	PLAN PROSTORNOG UREĐENJA	12
3.1.	Program gradnje i uređenja prostora	12
3.2.	Osnovna namjena prostora.....	12
3.3.	Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu, način korištenja i uređenja površina.....	13
3.4.	Prometna i ulična mreža.....	13
3.5.	Komunalna infrastrukturna mreža.....	14
3.5.1.	Elektronička komunikacijska mreža	14
3.5.2.	Elektroopskrba	14
3.5.3.	Javna rasvjeta	15

3.5.4.	Vodopskrba.....	15
3.5.5.	Odvodnja otpadnih voda	16
3.6.	Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina	16
3.7.	Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš.....	17

1. POLAZIŠTA

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).

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.

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 T1₃“ koju je izradila tvrtka Ires ekologija d.o.o. za zaštitu prirode i okoliša u siječnju 2019. godine.

1.1. Položaj, značaj i posebnosti u prostoru Grada Mali Lošinj

Ugostiteljsko-turistička zona „Preslop“ nalazi se na otoku Cresu, ali je sastavni dio jedinice lokalne samouprave Grada Malog Lošinja u Primorsko-goranskoj županiji. Zona Preslop je u izdvojeno građevinsko područje izvan naselja i dosta je udaljeno od obližnjih naselja.

Površina obuhvata plana iznosi 3,0 ha, što u odnosu na ukupnu površinu Grada Malog Lošinja (22300 ha) iznosi 0,013%. S južne strane buduće ugostiteljsko-turističke zone „Preslop“, na udaljenosti od cca 200 m, nalazi se lokalna cesta LC58101 koja povezuje mjesto Osor s jugoistočnim krajem otoka Cresa. Osor se nalazi na mjestu gdje su otoci Cres i Lošinj povezani mostom, otkud cesta vozi južno prema Malom i Velom Lošinju, te prema sjeveru prema gradu Cresu i trajektnoj luci Porozina.

Razvoj i uređenje predmetne zone važno je za upotpunjavanje turističkog kapaciteta Grada Malog Lošinja s obzirom na planirano zapošljavanje lokalnog stanovništva te podizanja kvalitete kako turističke ponude lokalnog značaja pa tako i za šire turističko područje.

1.1.1. Osnovni podaci o stanju u prostoru

Područje unutar obuhvata Plana (3,0 ha) u Prostornom planu 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) označeno je kao neizgrađeno i neuređeno izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene.

Teren je u padu od sjevera prema jugu.

Najviša kota unutar obuhvata je na sjeverozapadu i iznosi 98,71 m.n.v., a najniža na jugoistoku i iznosi cca 83 m.n.v.

Geološka građa i geomorfološko-pedološke značajke

Prema Geološkoj karti Hrvatske planirana zona „Preslop“ nalazi se na rudistnim vapnencima gornje krede u čijem sastavu prevladavaju veći ili manji dijelovi, a katkad i čitave ljuštore izumrlih školjkaša. Navedene stijene se protežu cjelokupnim obalnim područjem zapadnog dijela otoka Cres.

Krški reljef oblikovan je topljivim, uglavnom karbonatnim stijenama vapnenaca i dolomita stoga se na području ističu egzogeomorfološki oblici vrtače. Dno vrtača pokriveno je padinskim trošinama koje čine rijetke obradive površine u kršu. Unutar predmetne zone nalazi se dio vrtače ograđen suhozidom, ovalnog oblika, koja je u rubnim dijelovima prekrivena vegetacijom, dok je središnji dio ispunjen zemljom bez vegetacijskom pokrova, što je vidljivo iz digitalne ortofoto karte jer pristup do nje na terenu danas nije moguć. Pregledom Digitalne ortofoto karte iz 1968. Navedena vrtača se jasno iščitava u prostoru što je rezultiralo tadašnjim aktivnostima na ovom području, a koje je danas izloženo promjenama zbog prestanka poljoprivredne proizvodnje što je uslijed prirodne sukcesije dovelo do zarastanja u šumsku vegetaciju.

Tlo koje je nastalo na tvrdom i čistom vapnencu i dolomitu pripada razredu rezidualnih kambičnih tala, odnosno tipu Smeđe tlo na dolomitu i vapnencu za koje je karakterističan visok stupanj stjenovitosti i okrštenosti.

Površinski pokrov

Prema karti nešumskih staništa planirana zona pripada stanišnom tipu E. Šume. Radi se o gustom sklopu vegetacije koja se grana od razine tla te je gotovo neprohodna. Od vrsta na području zahvata prepoznate su: *Pistacia lentiscus*, *Juniperus phoenicea*, *Juniperus oxycedros*, *Laurus nobilis*, *Salvia officinalis*, *Helichrysum italicum* i *Myrtus communis*.

Utvrđeno je da se radi o staništu E.8.2., Stenomediterranske čiste vazdazelene šume i makija crnike, odnosno E.8.2.3., Makija tršlje i somine (*Pistacio- Juniperetum phoeniceae* Trinajstić 1987). Asocijacija nastaje u procesu prirodne sukcesije šumske vegetacije u jako suhim i

topljim uvjetima, primjerice zapuštanjem obradivih površina i vinograda, a sindinamičkim razvojem može prijeći u šumu hrasta crnike i crnoga jasena. U flornom sastavu osim somine ističu se *Pinus halepensis*, *Olea oleaster ssp. sylvestris*, *Pistacia lentiscus*, *Myrtus communis*, *Erica arborea*, *Rubia peregrine*, *Lonicera implexa*, *Smilax aspera*, *Asparagus acutifolius*, *Brachypodium retusum* i druge vrste.

Suhozidna gradnja

Granicu obuhvata Plana čini suhozidna gradnja, osim JZ dijela koji je otvoren. S obzirom na nepristupačan teren prema kartografskim prikazima TK 1:25 i DOF vidljivo je da se unutar zone nalazi suhozidna gradnja koja ograđuje vrtaču. Suhozidi koji se protežu neposredno uz granicu djelomično su urušeni radi prolaska životinja. Na terenu su utvrđene drvene ograde koje omogućavaju pristup na parcele no bez sačuvanih reprezentativnih primjeraka.

Suhozidne strukture čine sustav omeđivanja parcela u širem kontekstu te stvaraju zanimljiv uzorak unutar kulturnog krajobraza stoga ih je potrebno u najvećoj mogućoj mjeri sačuvati i uklopiti u prostor kod daljnjeg planiranja.

Vizure

Unutar obuhvata Plana prevladavaju kratke vizure koje se zaustavljaju radi visoke vegetacije što stvara dojam prirodnosti, ali i nepristupačnosti. S obzirom da teren pada iz smjera SI prema JZ na višim predjelima otvaraju se vizure na otok Lošinj (prema vrhovima Osorčine). Navedena duga vizura nalazi se na unutar pristupnog puta koji čini JZ granicu obuhvata Plana te ga je potrebno sačuvati i uvrstili u daljnja planiranja prostora.

1.1.2. Prostorno razvojne značajke

Obuhvat Plana nalazi se unutar jedinice lokalne samouprave Grada Malog Lošinja koja je sastavni dio Primorsko-goranske županije. Sama zona nalazi se na potezu između mjesta Osor i Punta Križa na poprilično izoliranom mjestu, udaljeno od građevinskih područja naselja, okruženo šumskom gospodarskom namjenom i ostalim poljoprivrednim tлом, šumom i šumskim zemljištem. Nalazi se u administrativnom području naselja Nerezine, a udaljena je cca 3 km od naselja Osor i cca 7 km od naselja Punta Križa.

1.1.3. Infrastrukturna opremljenost

Cestovni promet

Do zone „Preslop“ iz pravca Osora vodi lokalna cesta LC-58101 Osor (D100) - Punta Križa - T.L. "Baldarin", koja je većim dijelom širine tek 4-5 m, što je ograničavajuće za, iako relativno rijedak, kolni promet. PPUG-om Mali Lošinj planirana je rekonstrukcija postojeće trase lokalne ceste.

U neposrednoj blizini (cca 200 m) od obuhvata UPU-a prolazi ta glavna prometnica, a na nju se nadovezuje makadamski put širine oko 4 m, suhozidno omeđen, koji dovodi do planirane zone. Navedeni put ujedno čini JI granicu UPU-a te je u tom potezu gotovo zarastao. Prema

kartografskim prikazima TK 1:25 i DOF-u nadziru se potezi nekadašnjih pastirskih staza koje se protežu sjeverno i zapadno, no utvrđeno je da su one djelomično i/ili u potpunosti neprohodne. Postojeću pristupnu komunikaciju potrebno je zadržati te staviti i u funkciju na način da sačuva svoju prostornu vrijednost (makadamski put omeđen o obje strane suhozidima).

Opskrba pitkom vodom

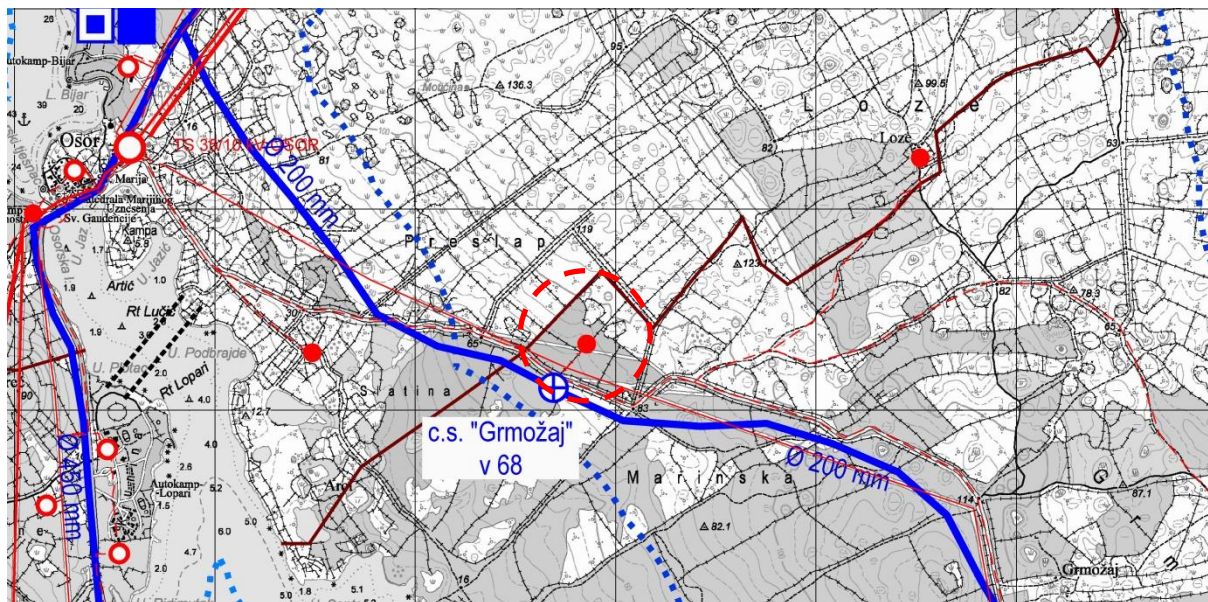
Na lokaciji trenutno ne postoji izgrađeni sustav vodoopskrbe. Južno od obuhvata Plana, paralelno s koridorom lokalne ceste LC58101 nalazi se magistralni vodoopskrbni cjevovod i crpna stanica „Grmožaj“.

Odvodnja

Na području obuhvata Plana, niti u njegovoj blizini, ne postoji izgrađeni sustav odvodnje otpadnih voda.

Elektroopskrba

Južno od obuhvata Plana prolazi nadzemni dalekovod 10(20) kV. Unutar plana Prostornim planom 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) planira se izgradnja trafostanice za potrebe opskrbe planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene električnom energijom.



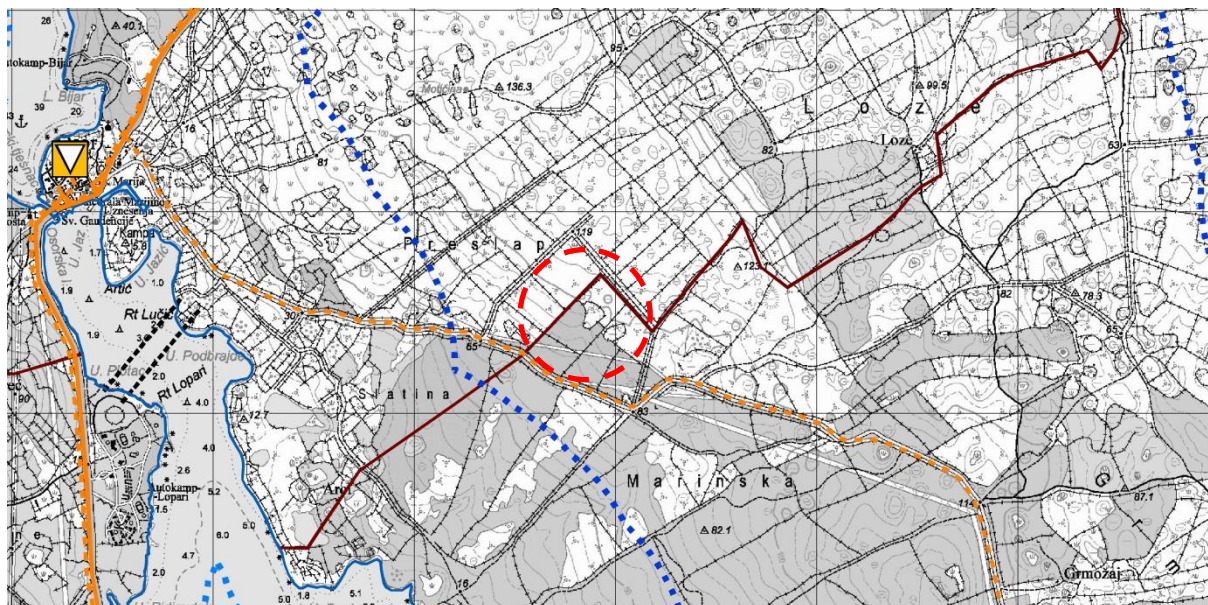
PPUG Mali Lošinj- 2.A. Infrastrukturni sustav- Vodnogospodarski i energetski sustav

Elektronička komunikacijska mreža

Na području obuhvata Plana ne postoji izgrađeni sustav elektroničke komunikacijske mreže.

Opskrba plinom

Opskrba plinom nije planirana unutar obuhvata Plana.



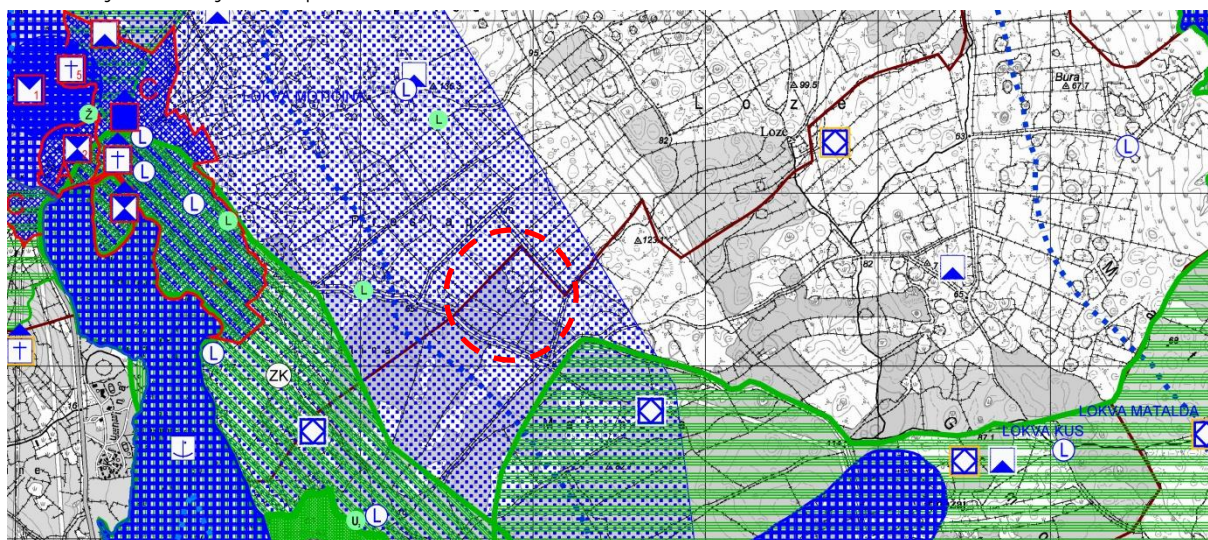
PPUG Mali Lošinj- 2.1.A. Infrastrukturni sustav – Pošta i elektroničke komunikacije

1.1.4. Zaštićene prirodne i ambijentalne vrijednosti i posebnosti

Prirodna baština

Unutar Planom obuhvaćenog područja nema Zakonom zaštićenih prirodnih vrijednosti. Na širem području nalaze se točkasti lokaliteti lokava predloženih za zaštitu u kategoriji spomenika prirode.

Područje obuhvata Plana nalazi se unutar područja ekološke mreže NATURA 2000- Područja očuvanja značajna za vrste i stanišne tipove (HR2001358 Otok Cres) i Područja očuvanja značajna za ptice (HR1000033 Kvarnerski otoci).



PPUG Mali Lošinj-3.A. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora-
Zaštita prirode i kulturnih dobara

Graditeljska baština

Područje Preslop nije upisano u Registar kulturnih dobara RH, ali se nalazi unutar kategorije „posebno vrijedno područje“ u čijoj se neposrednoj blizini nalaze etnološka evidentirana područja sela i pastirskih stanova na Puntima Križa toponimskih naziva Loze, Grmožaj, Marinska te Arci te arheoloških lokaliteta Osorski dolac, Sveti Platon, Jami na Sredi, u blizini zaštićene kulturno-povijesne cjeline naselja Osor te na području očuvanog kulturnog krajolika. Studijom krajobrazna otoka Cresa cjelokupno područje Punta Križe vrednovano je kao područje visoke kulturno-povijesne i prirodne vrijednosti, dok je područje u okolici Osora vrednovano kao iznimni krajobraz najvišeg stupnja osjetljivosti (s prijedlogom zaštite slatina kao botaničko-zooloških rezervata).

1.1.5. Obveze iz planova šireg područja

Prostornim planom uređenja Grada Mali Lošinj („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15- pročišćeni tekst, 32/16) utvrđen je položaj, veličina i vrsta zone ugostiteljsko-turističke namjene.

U poglavlju 2.3.2. Posredna provedba - Smjernice za izradu planova užih područja - Građevinska područja izvan naselja za izdvojene namjene, 2.3.2.1. Površine ugostiteljsko-turističke namjene, u članku 119.b. utvrđen su sljedeće smjernice:

- unutar građevinskog područja ugostiteljsko-turističke namjene Preslop planiraju se građevine iz skupine hotela sa pratećim sadržajima, trgovačke, uslužne, ugostiteljske, sportsko-rekreacijske, zabavne i slične namjene,
- najveći ukupni kapacitet zone Preslop površine do 3,00 ha iznosi do 360 kreveta, uz najveću gustoću korištenja do 120 kreveta/ha,
- urbanističkim planom uređenja je dozvoljeno planirati najviše dvije neovisne funkcionalne cjeline, uz distribuciju kapaciteta sukladno udjelu u površini zone,
- visina građevina može biti prizemlje i kat, visine do 7,5 m,
- prije izrade urbanističkog plana uređenja kao podlogu treba izraditi konzervatorsko-krajobraznu studiju koja treba analizirati osjetljivost i ranjivost prostora s krajobraznog aspekta i dati smjernice za zahvate u prostoru.

1.1.6. Ocjena mogućnosti i ograničenja razvoja u odnosu na demografske i gospodarske podatke te prostorne pokazatelje

Po svom geoprometnom položaju područje obuhvata Plana nalazi se u blizini mjesta Osor koje je poveznica između otoka Cresa i Lošinja. Područje obuhvata Plana od njega je udaljeno cca 3 km. Prirodni krajobraz unutar obuhvata plana je očuvan s nagibom od sjevera prema jugu.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

2.1. Ciljevi prostornog uređenja značaj za općinu

Uređenje prostora planirane zone, kao izravno ekonomsko ulaganje, doprinosi gospodarskom razvoju Grada Malog Lošinja. Osim stvaranja novih radnih mjesta i doprinosa proračunu općine, doprinosi i jačanju postojeće turističke ponude. U konačnici se povećava privlačnost ovog područja, što dopunjava temelje daljnjeg gospodarskog i demografskog razvoja grada.

2.1.1. Demografski razvoj

S obzirom na gospodarski, ugostiteljsko-turistički karakter planirane zone, unutar planskog područja nije predviđeno stanovanje. Posredno se, stvaranjem novih radnih mjesta treba omogućiti rad i egzistenciju lokalnom stanovništvu stalnim i sezonskim zapošljavanjem unutar ugostiteljsko-turističke zone. Također, kroz poticajne gospodarske efekte koji se mogu očekivati izgradnjom ove zone, može se očekivati poticaj demografskome rastu grada Malog Lošinja.

2.1.2. Odabir prostorne i gospodarske strukture

Osnovni okviri prostorne i gospodarske strukture postavljeni su kroz PPUG Mali Lošinj („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15- pročišćeni tekst, 32/16), točnije kroz VI. Izmjene i dopune PPUG Mali Lošinj, gdje se plansko područje definirano kao izdvojeno građevinsko područje izvan naselja, ugostiteljsko-turističke namjene pojavljuje po prvi put.

2.1.3. Prometna i komunalna infrastruktura

Ugostiteljsko-turistička zona „Preslop“ nalazi se oko 200 m sjevernije od postojeće lokalne ceste (LC58101) koja povezuje mjesto Osor s jugoistočnim rubom otoka Cresa. Do nje vodi javni put koji je danas zarastao, a planira se nova kolna prometnica s pješačkom stazom koja će maksimalno očuvati postojeću suhozidnu gradnju.

Komunalna infrastruktura voditi će se u pravilu unutar koridora planiranih prometnica i pješačkih površina, a njihove točne lokacije odrediti će se posebnim projektima.

2.1.4. Očuvanje prostornih posebnosti ugostiteljsko-turističke zone Preslop

Razvoj ugostiteljsko-turističke zone Preslop treba planirati na takav način da se ne narušava prostorni identitet i prirodne datosti i da se sačuvaju vrijedni segmenti obuhvata.

Osobito treba planirati izgradnju koja neće narušiti izgled krajobraza, pri oblikovanju građevina koristiti materijale i boje prilagođene prirodnim obilježjima okolnog prostora.

2.2. Ciljevi prostornog uređenja ugostiteljsko-turističke zone

Sagledavajući stanje u prostoru, poštujući uvjete i smjernice određene zakonima i planovima šireg područja, određeni su sljedeći ciljevi i programska polazišta za izradu Plana:

- 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.

2.2.1. Racionalno korištenje i zaštita prostora u odnosu na postojeći i planirani broj stanovnika, gustoću stanovanja, obilježja izgrađene strukture, vrijednost i posebnosti krajobraza, prirodnih i kulturno-povijesnih i ambijentalnih cjelina

Razmatrano područje je neuređeno i neizgrađeno, a stanovanje kao buduća namjena prostora nije planirano.

Racionalno korištenje orijentirano je ka očuvanju prirodnih kvaliteta prostora, određivanjem niskog stupnja izgrađenosti prostora i primjenom mjera uređenja površina prikladnih lokalnom krajobrazu i biljnom pokrovu.

2.2.2. Unapređenje uređenja zone i komunalne infrastrukture

Plansko područje smješteno je odvojeno od građevinskih područja naselja pa tako neće imati izravnog utjecaja na izgrađene i planirane dijelove naselja i njihovu komunalnu infrastrukturu te predstavlja prostorno, funkcionalno i prometno-infrastrukturno autonomno područje koje će se uređivati u skladu sa uvjetima proizašlim iz potreba osnovne namjene.

Unutar planskog područja planira se nova prometna i komunalna infrastrukturna mreža koje se treba uskladiti s prostornim obilježjima i potrebama izgradnje i uređenja turističke zone, te će se priključiti na sustave šireg područja, izvođenjem dodatnih zahvata izvan obuhvata Plana.

Predviđena namjena prostora zahtijeva adekvatno opremanje novom komunalnom infrastrukturom. Obavezni planski standard uvjetuje izgradnju pristupne prometnice te sustava elektroopskrbe, vodoopskrbe te odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Unapređenje uređenja prostora prikladno planiranoj namjeni postići će se i uređenjem rekreacijskih i parkovnih površina, kojima će se ostvariti bogati prostorni standard koji odgovara ugostiteljsko-turističkoj ponudi visoke kategorije.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

3.1. 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.

Planom se razrađuju postavke i smjernice izgradnje i uređenja prostora utvrđenih Prostornim planom uređenja Grada Mali Lošinj („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 13/08, 13/12, 26/13, 5/14, 42/14, 25/15- pročišćeni tekst, 32/16), a ujedno i postavkama i smjernicama Prostornog plana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ Primorsko-goranske županije br. 32/13, 07/17, 18/41). 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 T1₃“ koju je izradila tvrtka Ires ekologija d.o.o. za zaštitu prirode i okoliša u siječnju 2019. godine.

Prostornim planom Primorsko-goranske županije i Prostornim planom uređenja Grada Mali Lošinj ugostiteljsko-turistička zona Preslop definirana je kao zona jedinstvenog urbanističkog koncepta površine 3,0 ha za čije se cjelokupno područje donosi ovaj Plan.

3.2. 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.

3.3. 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

3.4. Prometna i ulična mreža

Na kartografskom prikazu „2.A. Prometna ulična i komunalna infrastrukturna mreža – Promet, pošta i elektroničke komunikacije“ u mjerilu 1:2.000 prikazana je planirana površina prometnice koja zonu unutar obuhvata Plana povezuje sa lokalnom cestom (LC58101), označena kao prometna površina unutar obuhvata plana. Dio prometnice koji se nalazi izvan obuhvata Plana bit će riješen neposrednom provedbom plana višeg reda.

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.

Sve prometne površine trebaju biti izvedene bez arhitektonskih barijera tako da na njima nema zapreka za kretanje niti jedne kategorije stanovništva.

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.

Na mjestima gdje je predviđen prijelaz preko kolnika za pješake, bicikliste i osobe s poteškoćama u kretanju moraju se ugraditi spuštene rubnjaci.

Pristupna prometnica

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.

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. 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.

Promet u mirovanju

Planom se potrebe za prometom u mirovanju zadovoljavaju u okviru građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene.

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.

Parkirališna mjesta su minimalnih dimenzija 2,5x5,5m, a izrađena su od asfalta, travnatih ploča ili granitnih kocki. Minimalni broj parkirališnih mjesta utvrđuje se prema veličini građevinske bruto površine ili broju korisnika (mjesta) uz primjenu normativa navedenih u Odredbama Plana.

Preporuča se izvedba svih parkirališta propusnim i polupropusnim podlogama radi očuvanja prirodnog karaktera prostora i režima podzemnih voda.

Parkirališne površine treba hortikulturno urediti sadnjom visoke i niske vegetacije.

3.5. Komunalna infrastrukturna mreža

3.5.1. Elektronička komunikacijska mreža

Distributivnu telekomunikacijsku kanalizaciju treba graditi s većim brojem PEHD cijevi malog promjera odnosno koristeći tehnologiju mikrocijevi.

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.

3.5.2. Elektroopskrba

Trasa kabela i lokacija planirane trafostanice na području obuhvata Plana prikazani su na kartografskom prikazu broj „2.B. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža - Vodnogospodarski i elektroenergetski sustav“ u mjerilu 1:2.000.

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).

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.

Osiguranje električne energije za korisnike prostora građevine predviđa se preko tipskih razvodnih ormara u okviru niskonaponske mreže.

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.

3.5.3. Javna rasvjeta

Javna rasvjeta izvodi se u sklopu podzemne niskonaponske mreže na zasebnim stupovima uz uvjet da se koriste ekološka (led) rasvjetna tijela, a odredit će se detaljnijom projektnom dokumentacijom.

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.

3.5.4. Obnovljivi izvori energije

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.

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.

3.5.5. Vodoopskrba

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.

Trasu novog cjevovoda potrebno je smjestiti unutar zelenih površina ili unutar koridora prometnice.

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).

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.

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.

3.5.6. Odvodnja otpadnih voda

Područje obuhvata Plana nalazi se izvan zona sanitarne zaštite izvorišta pitke vode.

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.

Zbrinjavanje otpadnih voda rješava se obveznim pročišćavanjem izgradnjom samostalnih sustava s bio-diskom ili na drugi način, sukladno posebnim uvjetima.

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.

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

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.

Sustav odvodnje sanitarnih otpadnih voda potrebno je dimenzionirati na temelju odgovarajućeg hidrauličkog proračuna.

Odvodnja oborinskih voda

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.

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.

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 pročititi u separatoru.

Prethodno je potrebno provesti istraživačke radove upojnosti lokacije upojnog bunara.

3.6. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštita površina

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina prikazani su na kartografskim prikazima „3.

Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora“ i „4. Način i uvjeti gradnje“ u mjerilu 1:2000.

Uvjeti su detaljno navedeni u Odredbama za provođenje ovog Plana.

Uvjeti gradnje koji se ovim Planom određuju za građevine su:

- maksimalna površina građevne čestice,
- najveća izgrađenosti (kig) građevne čestice,
- najveća iskorištenosti (kis) građevne čestice,
- najveća dozvoljena visina građevine,
- udaljenost građevine od regulacijskog pravca,
- udaljenost građevine od granice građevinske čestice,
- broj nadzemnih i podzemnih etaža,
- uvjeti arhitektonskog oblikovanja,
- ostali uvjeti karakteristični za pojedinu građevinu.

Uz navedene uvjete gradnje, svaka građevna čestica neke građevine mora zadovoljiti i uvjet uređenosti. Uređene građevne čestice su čestice koje zadovoljavaju uvjete potrebne za izdavanje akta o građenju.

Za svaku pojedinu namjenu površine ovim je Planom određeno koje vrste građevina se unutar nje mogu graditi (što je navedeno u poglavlju 3.2. Osnovna namjena prostora ovog Obrazloženja).

Oblikovanje pojedinih građevina uvjetovati će detaljnija projektna dokumentacija, u skladu s uvjetima gradnje i smještaja građevina utvrđenim u Odredbama za provedbu.

3.7. Sprječavanje nepovoljna utjecaja na okoliš

Prilikom izdavanja akata kojima se dozvoljava gradnja, kao i prilikom gradnje, a potom i korištenja građevina, neophodno je uvažavati sve elemente okoliša i primjenjivati mjere kojima se neće ugroziti njegovo zatečeno (nulto) stanje. U slučaju da već zatečeno stanje okoliša ne odgovara minimalnim dopuštenim uvjetima treba ga dovesti u granice prihvatljivosti, definirane važećim propisima i standardima.

3.7.1. Zaštita tla

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.

3.7.2. Zaštita zraka

Na području obuhvata Plana treba poduzimati mjere sprečavanja onečišćenja zraka, kako zbog izgradnje i razvoja područja ne bi došlo do prekoračenja preporučenih vrijednosti. Potencijalne onečišćivače unutar obuhvata plana projektirati i kontrolirati sukladno zakonskoj regulativi.

3.7.3. Zaštita voda

Unutar predmetnog područja nema evidentiranih površinskih vodotoka.

Korisnik građevne čestice mora brinuti o zaštiti i održavanju vodovodne mreže, hidranata i drugih vodovodnih uređaja, unutar svoje čestice te štiti 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).

3.7.4. Zaštita od buke

Unutar obuhvata Plana dopušta se maksimalna razina buke prema Zakonom utvrđenom standardu, odnosno najviše dozvoljene razine buke unutar obuhvata Plana moraju biti u skladu s Pravilnikom o najvišim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave (NN 145/04).

Za nove građevine (sadržaje) potrebno je primjenom mjera zaštite od buke kod projektiranja, građenja i odabira tehnologije, osigurati što manju emisiju zvuka.

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.

3.8. Mjere posebne zaštite (sklanjanje ljudi, zaštita od rušenja i potresa)

3.8.1. Sklanjanje i zbrinjavanje stanovništva

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).

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.

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.

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.

Obavezna je realizacija vlastitog sustava uzbunjivanja sukladno važećim propisima i formiranje zone za izvanredno zbrinjavanje većeg broja ljudi.

3.8.2. Mjere zaštite od potresa i rušenja

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.

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.

Na području obuhvata Plana nema kritično ugrožene infrastrukture.

3.8.3. Mjere zaštite od štetnog djelovanja voda

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.

Efikasna zaštita od štetnog djelovanja voda realizira se kroz izradu projekata odvodnje oborinskih voda kao i izgradnju potrebne infrastrukture na čitavom području obuhvata Plana.

3.8.4. Mjere zaštite od požara

Projektiranje s aspekta zaštite od požara provodi se po pozitivnim hrvatskim zakonima i na njima temeljenim propisima i prihvaćenim normama iz područja zaštite od požara te pravilima struke.

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 GREENER ili EUROALARM za pretežito poslovne građevine u kojima se okuplja i boravi veći broj ljudi.

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.

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).

Prilikom gradnje vodoopskrbnih sustava obavezno je planiranje izgradnje hidrantske mreže sukladno Pravilniku o hidrantskoj mreži za gašenje požara (NN br. 08/06).

Prilikom projektiranja i gradnje garaža tlocrtne površine veće od 100 m², zbog nedostatka domaćih propisa koristiti austrijske smjernice TRVB N106.