
**PLANERSKI ZADATAK ZA IZRADU
STRUČNE PODLOGE:
URBANISTIČKA PROGRAMSKA
ANALIZA OBUHVATA
URBANISTIČKOGA PLANA
UREĐENJA (UPU 1) -
GRAĐEVINSKO PODRUČJE
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE T1- Kanajt**



**Naručitelj: OPĆINA PUNAT,
Novi put 2, 51521 PUNAT**

**Izrađivač: POLISTIKA, j.d.o.o.
Vozišće 71, 51216 VIŠKOVO**

veljača, 2026.

OPĆINA PUNAT,

Novi put 2, 51521 PUNAT

**PLANERSKI ZADATAK ZA IZRADU
STRUČNE PODLOGE:
URBANISTIČKA PROGRAMSKA
ANALIZA OBUHVATA
URBANISTIČKOGA PLANA
UREĐENJA (UPU 1) -
GRAĐEVINSKO PODRUČJE
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE T1- Kanajt**

P O L I S T I K A

j.d.o.o. za urbanizam i arhitekturu
51216 VIŠKOVO, Vozišće 71

Dr. sc. Srđan Škunca, dia i g.

veljača, 2026.

**PLANERSKI ZADATAK ZA IZRADU STRUČNE PODLOGE:
URBANISTIČKA PROGRAMSKA ANALIZA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE T1- Kanajt (UPU 1)**

PREDGOVOR

Odsjek za komunalno gospodarstvo i prostorno planiranje Jedinственogа upravnogа odjela Općine Punat zatražio je od tvrtke Polistika j.d.o.o. izradu Prijedlogа planerskogа zadatka za izradu stručne podloge: urbanistička programska analiza obuhvata UPU-1 (Narudžbenica br. 5/26-K, KLASA: 030-01/26-01/1, URBROJ: 2170-31-03/13-26-5, od 2. veljače 2026.). Riječ je o području obuhvata važećegа Urbanističkog plana uređenja (UPU 1) - građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene T1 – KANAJT, u daljnjem tekstu: Plan, izrada kojega je određena Prostornim planom uređenja Općine Punat, a koji je donesen 2010. godine

Budući da je *Urbanistička programska analiza obuhvata UPU-1* (dalje u tekstu: UPA) pretpostavljena kao stručna podloga s rješenjima koja trebaju biti osnovom izrade izmjena i dopuna važećegа Plana, u cilju oblikovanja odgovarajućegа prijedlogа planerskogа zadatka, bilo je neophodno provesti analizu kako važećegа Plana tako i *Urbanističkog plana ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i GP poslovne namjene Brodogradilište Punat (UPU 2)*, koji se nadovezuje na predmetni Plan duž njegove zapadne granice, te druge dokumentacije povezane s područjem obuhvata i poznatim dionicima unutar njega.

Naime, u obuhvat *Urbanističkog plana ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i GP poslovne namjene Brodogradilište Punat (UPU 2)* uključen je sastavni dio zone LN koji je, međutim, smješten istočno od županijske ceste ŽC 5125 i tako fizički odijeljen od „ostatka“ područja iste namjene. Riječ je o relativno maloj površini (oko 4,0 ha) čija se posebnost iskazuje *položajem* u podnožju izgrađenogа dijela zone T1 (Hotel Kanajt s vilama) kao i dijela zone na kojemu je planirana izgradnja hotelskoga smještaja, radi čega izvedba građevina neophodnih za smještaj plovila i vozila u ovom dijelu zone LN zahtijeva dodatne prostorne analize radi usklađivanja prostorno-funkcionalnih odnosa kako u pogledu odnosa tipologija različite namjene, tako i mogućnosti održavanja kvalitete prostornih odnosa i osobina planirane turističke zone.

Provedena analiza pokazala je kako je UPA-e neophodna kao stručna podloga za izradu izmjena i dopuna Plana, budući da se tijekom proteklih petnaest godina nisu ostvarile pretpostavke za provedbu planskih rješenja, a razvoj turističkoga gospodarstva te i ciljevi i potrebe razvoja lokalne zajednice nameće potrebu preispitivanja programskih odrednica i prostorno-funkcionalnih rješenja ovoga Plana.

1. UVOD

Urbanistički plan uređenja (UPU-1) - građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene T1 – KANAJT, u daljnjem tekstu: UPU Kanajt, donijelo je Općinsko vijeće Općine Punat u kolovozu 2010. godine (Odluka o donošenju UPU 1 - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T1 – Kanajt, „Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 34/10).

Krajem studenoga 2025. godine Općinsko vijeće donijelo je *Odluku o izradi izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja GP ugostiteljsko-turističke namjene T1 – Kanajt (UPU-1)* („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 44/25), u daljnjem tekstu: *Odluka*.

2. KRATKA ANALIZA I OSVRT NA UPU KANAJT

UPU Kanajt, površine obuhvata 14,02 ha, izradila je tvrtka URBOS, d.o.o. iz Splita, u daljnjem tekstu: *Izrađivač*. Riječ je o zoni položenoj u smjeru S-J, izražene dužine od oko 950 m, a širine oko 100 m, u izravnom sjevernom nastavku građevinskoga područja naselja Punat, kao i u neposrednom dodiru s Marinom Punat i površinom za njezino proširenje u sjevernom nastavku (zona LN). Zaključno, sva navedena područja čine jedinstveno funkcionalno područje naselja Punat, pri čemu je zonu T1 potrebno promatrati u svjetlu njezinoga izrazitoga razvojnoga i gospodarskoga potencijala.

Iz grafičkoga dijela Plana vidljivo je kako je u područje obuhvata, osim zone ugostiteljsko-turističke namjene T1, uključena i dionica planirane trase županijske ceste ŽC5125, čija je os Prostornim planom uređenja Općine Punat (u nastavku: PPUO Punat) položena istočnim rubom planirane zone, a kao nadomjesna prometnica za dionicu iste, postojeće ceste, koja je položena tik uz morsku obalu.

Iz grafičkoga prikaza br. 4. *Način i uvjeti gradnje* Plana vidljivo je da je zona ugostiteljsko-turističke namjene T1 podijeljena u 14 prostornih cjelina, pojedinačne površine unutar raspona 3.000 – 13.000 m², u kojima variraju vrste smještaja, namjene i kapaciteti. Jednu od prostornih cjelina čini postojeći Hotel Kanajt (T1-1), što je ispravno rješenje, za razliku od Odluke o donošenju PPUO Punat u kojoj se isti tretira kao sastavni dio Luke nautičkog turizma (Čl. 59.). Kapacitet od 700 ležaja, određen PPUO Punat, UPU-om Kanajt raspoređen je na način prikazan u tablici:

Prostorna cjelina	Oznaka	Namjena	Kapacitet (ležaja)	Površina (ha)
1	T1-1	postojeći hotel Kanajt	50	0,30
2, 3, 4, 5 i 6	T1-2	planirani hotel-pretežito smještaj	240	3,21
7, 8	T1-3	planirani hotel – prateći, pretežito javni sadržaji	120	2,54
9, 10, 11, 12 i 13	T1-4	planirani hotel – prateći sadržaji	240	3,98
14	T1-5	vile-etno selo	50	0,84
	Z1	javne zelene površine-arheološki park	-	0,37
			700	11,24

Način i uvjeti gradnje određeni su za svaku prostornu cjelinu, ali neovisno o njihovoj veličini, u većini prostornih cjelina (osim cjeline 1 i 14) omogućuje se izgradnja hotelskih građevina u opsegu 2 *podzemne etaže+prizemlje+2 kata* (u ponekoj cjelini 1 kat), najveće visine 12 m, gradnje prilagođene terenu (bez detaljnijega pojašnjenja), kapaciteta 30-60 kreveta (u pretežitom broju cjelina 50 kreveta), pratećim sportsko-rekreacijskim sadržajima i zelenim površinama.

Preuzevši vrijednosti prostornih pokazatelja utvrđenih *Zakonom o prostornom uređenju* («Narodne novine» br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) *koeficijent izgrađenosti* $\leq 0,3$, uvjet da najmanje 40% površine građevne čestice bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo, te *koeficijent iskoristivosti* $\leq 0,8$, Izrađivač je potonji odredio kao *nadzemni*, dok je zauzeće površine podzemnim dijelom građevine ograničio propisivanjem *koeficijenta iskoristivosti kis-podzemno* = 0,6.

U pogledu sadržaja, jedino odstupanje određeno je za prostornu cjelinu 7, površine 0,55 ha, i to u pogledu izgradnje kongresnoga centra, ali kao pratećega sadržaja hotela s 40 kreveta. Iako znatan dio prostorne cjeline čini površina postojećega parkirališta Marine Punat, a zapadnim rubom iste planirana je nova sabirna cesta, za izgradnju na ovoj prostornoj cjelini određeni su uvjeti gradnje i uređenja kao i na ostalima, te je opravdano postaviti pitanje opravdanosti takvoga pristupa.

Prometna mreža

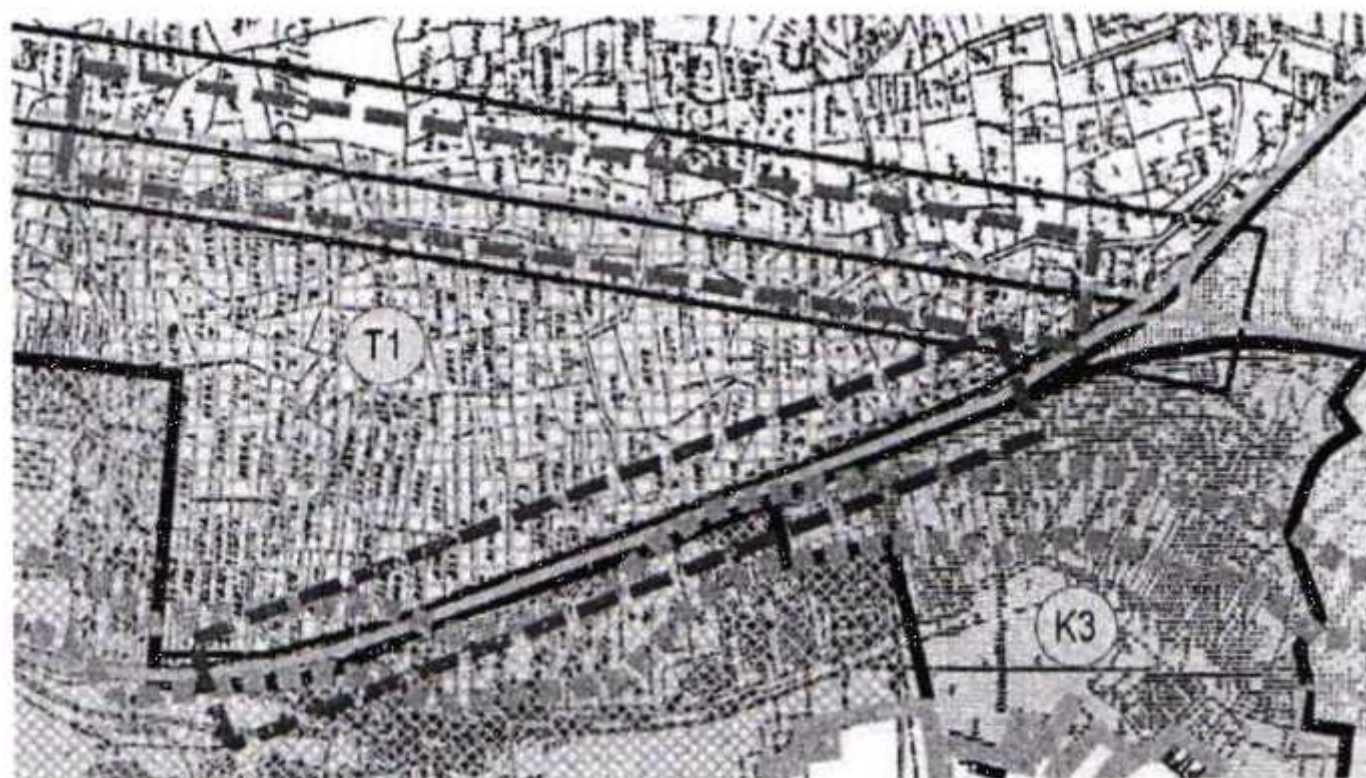
Prometnu mrežu Plana čine tri kategorije cesta: *glavna ulica* - trasa ŽC 5125 predviđena PPUO Punat, *sabirna ulica* - postojeća trasa ŽC 5125, te *sabirne ulice* - prometnice unutar zone T1. Međutim,

prostorno-prometni značaj navedenih prometnica nije podržan kvalitetom poprečnoga presjeka. Primjerice, na svim prometnicama planiran je nogostup iste širine, 1,60 m. Ovakva širina nikako ne odgovara potrebama turističke zone u kojoj se korisnici nerijetko kreću u skupinama i opušteno. S druge strane, biciklistička staza predviđena je samo na dionici postojeće ŽC 5125 i to u poddimenzioniranom profilu, dok je na novoj trasi izostavljena, baš kao i zelenilo uz cestu. U pogledu uzdužnih nagiba, dijelovi prometne mreže planirani su unutar dozvoljenih vrijednosti, ali se nagibi pojedinih dionica od 10,7 % ipak ne mogu ocijeniti prihvatljivima budući da se, radi prilagođavanja dijelova trase nagibu u zoni raskrižja, u daljnjoj razradi može premašiti dozvoljeni nagib (12%).

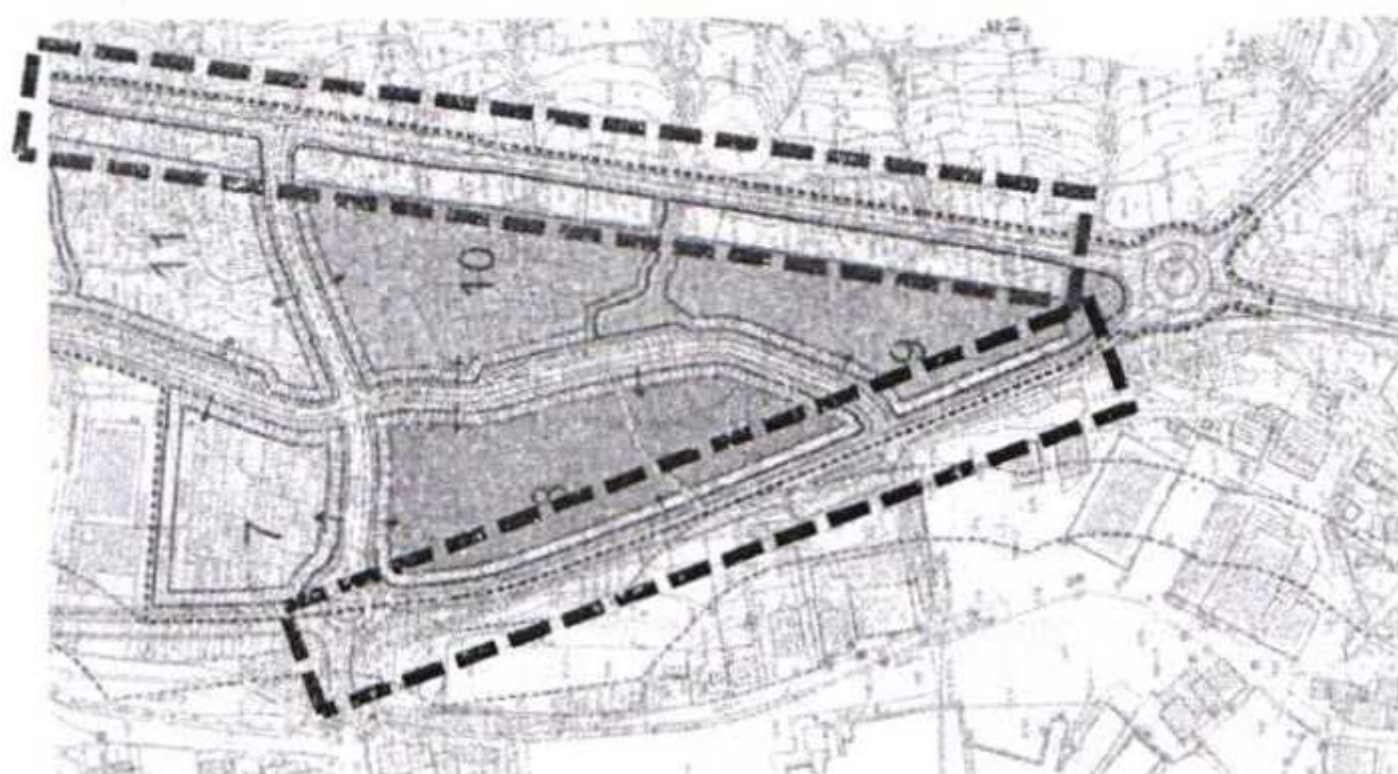
Neprikladnosti grafičkoga prikaza Plana

Riječ je o ozbiljnim manjkavostima koje imaju znatnoga utjecaja na usklađenost Plana s PPUO Punat, iskaz namjene površina te provedivost planskih rješenja. Naime, iz grafičkoga prikaza nije razvidan:

- a/oblik zone T1 u odnosu na (izvorni) oblik određen PPUO Punat i položaj novoplanirane županijske ceste u njemu,
- b/ razgraničenje zone T1 u odnosu na dionicu postojeće ŽC 5125 i zone Luke nautičkoga turizma LN i komunalno-servisne namjene K3.



Grafički prikaz 1. Izvod iz kart. prikaza 4.1. Građevinsko područje Punat – razgraničenja namjene površina



Grafički prikaz 2. Izvod iz kartografskoga prikaza 4. Način i uvjeti gradnje UPU-1

NAPOMENA: kao primjer, plavim pravokutnikom označena je zona nejasnoga položaja novoplanirane trase ŽC5125 u odnosu na koridor i granicu zone T1 prema PPUO Punat, a crvenim pravokutnikom odstupanje granice UPU1 u odnosu na namjenu površina određenu PPUO Punat.

Ad a/ *Trasa nove, nadomjesne dionice ŽC5125*, određena je s *osi*, koja je položena rubom planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene T1, i *koridorom* koji jednom polovicom zahvaća zonu T1, a drugom polovicom neizgrađeno područje P3 namjene. Iz planskoga rješenja, međutim, nije razvidan položaj cestovne trase unutar zadanoga koridora, a time i u odnosu na namjenu površina određenu PPUO Punat. Naime, trasa ŽC5125 može biti položena unutar dijela koridora koji se prostire preko zone T1, ali i zone P3 (ostala obradiva tla) te na taj način potencijalno umanjiti površinu zone T1, ali se istu ne može povećati na račun položaja trase unutar zone P3, a navedeno nije razvidno.

Ad b/ Iz grafičkoga prikaza 1. (*Građevinsko područje naselja Punat*) vidljivo je kako je zapadna granica zone T1, na njezinom južnom dijelu, položena ***duž istočne strane postojeće trase ŽC 5125***, dok su istočne granice zona LN i K3 smještene ***duž zapadne strane iste***. Drugim riječima, zona T1 razdvojena je od zone LN i K3 *postojećom trasom ŽC5125*.

Međutim, umjesto postojeće trase ŽC5125, određivanju dijela zapadne granice UPU 1 provedeno je po *osi* planirane rekonstrukcije trase ove prometnice, pa osim što nije u skladu s PPUO Punat, nije prihvatljivo niti u smislu pravila urbanističkoga planiranja. S jedne strane, planiranje rekonstrukcije postojeće ceste predstavlja *dio i ishod* urbanističkog/prostornoga planiranja unutar prethodno utvrđenih granica obuhvata. S druge strane, opisano postavljanje granice obuhvata nepovoljno je glede provođenja postupaka tehničke i imovinsko-pravne pripreme zahvata rekonstrukcije jer nameće provedbu po osnovi dva UPU-a. Nespretnost pristupa potpuno se očituje na zahvatu rekonstrukcije postojećega raskrižja ŽC5125 s Ulicom 17. travnja u kružno raskrižje. Naime, najveći dio istoga uključen je u obuhvat UPU Kanajt, ali je dio trase ŽC 5125 koji treba prilagoditi kao privoz kružnoga raskrižja, samo dijelom obuhvaćen istim Planom!

3. ANALIZA I OSVRT NA ODLUKU O IZMJENI UPU KANAJT

3.1. Analiza Odluke o izmjeni UPU Kanajt

U Odluci je istaknuto kako je izmjene i dopune UPU Kanajt potrebno donijeti u cilju boljeg i funkcionalnijeg rješenja ugostiteljsko-turističke zone T1, tj. u cilju lakše realizacije pojedinih planiranih zahvata te novih načina i sadržaja gradnje unutar ove zone. Stoga je opredjeljenje Odluke da se važeća prostorno-planska rješenja preoblikuju i svrsishodnije definiraju pojedine prostorne cjeline kako bi se omogućilo ostvarenje temeljnih ciljeva uređenja u narednom razdoblju.

U sadržajnom pogledu, Odluka se u osnovi temelji na elaboratu *Idejno rješenje za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Kanajt UPU-1 i Urbanističkog plana uređenja Marina Punat UPU-2*, koji je 2019. izradila tvrtka Urbos, d.o.o. iz Splita, te su Odlukom određene izmjene i dopune kako slijedi:

a/ Promjene kartografskih prikaza:

a/ povezivanje obuhvata prostornih cjelina radi omogućavanja fleksibilnih uvjeta provedbe te sukladno tim izmjenama i odgovarajuće proširenje gradivog dijela tako formiranih prostornih cjelina,

b/ u dijelu prometne infrastrukture predviđa se planiranje novog kolnog ulaza na sjeveru zone te brisanje dijela planirane prometnice kroz sjeverni dio zone,

c/ postojeću prometnicu uz hotel Kanajt planirati prema izvedenom stanju,

d/ prenamjena zone T1-3 u parkiralište za vozila i plovila (T1-5), a brisati parkirališta uz trasu buduće središnje prometnice uz obvezu osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta unutar prostornih cjelina,

e/ omogućavanje gradnje smještajnih kapaciteta u turističkim vilama (kamene vile) i rekreacijskih

sadržaja u svim prostornim cjelinama oznake T1 (moguća gradnja u etapama koje mogu predstavljati zahvat u prostoru, najmanja površina pojedinog zahvata u prostoru je 400 m²),

f/ omogućavanje gradnje pratećih sadržaja i prije gradnje smještajnih sadržaja,

g/ druge manje izmjene na kartografskim prikazima kojima se ne mijenja osnovna koncepcija uređenja područja ugostiteljsko-turističke namjene Kanajt.

b/ Izmjene tekstualnog dijela:

a/ odgovarajuće izmjene Odredbi za provođenje i obrazloženje izmjena i dopuna UPU Kanajt sukladno izmjenama kartografskih prikaza iz stavka 4. ovog članka,

b/ ugostiteljsko turističku zonu Kanajt, sukladno Zakonu o prostornom uređenju, planirati kao namjenu T (hotel, turističko naselje),

c/ slobodnije planirati smještajne kapacitete unutar prostornih cjelina iz razloga što prema Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) više ne postoji obavezni odnos broja ležajeva u hotelu i vilama unutar ugostiteljsko-turističkih zona (T1 hotel),

d/ potrebno je omogućiti gradnju luksuznih vila u više prostornih cjelina. Shodno tome potrebno je izmijeniti grafički i tekstualni dio UPU 1,

e/ propisati detaljnije uvjete rekonstrukcije postojećeg hotela Kanajt (npr. gradnja terase, dogradnja na sjevernom dijelu i dr.),

f/ propisati detaljnije uvjete za gradnju pratećih sadržaja bez osnovnog smještajnog objekta. To znači da bi bila moguća gradnja na pr. bazena, sportskih igrališta, pomoćnih zgrada i dr. neovisno o osnovnom objektu unutar pojedinih prostornih cjelina,

g/ Odredbama za provođenje propisati uvjete za gradnju pojedinih sadržaja unutar prostornih cjelina i ukinuti obvezu izrade idejnog projekta za čitavu prostornu cjelinu kao preduvjeta za ishođenje akta za građenje a čiji obuhvat bi bio samo manjim dio te prostorne cjeline,

h/ ispraviti greške i dijelove za koje se pokazala dvojbena provedba,

i/ preispitati planiranu uličnu mrežu i granice pojedinih prostornih cjelina te njihovu namjenu.

j/ druge manje izmjene Odredbi za provođenje kojima se ne mijenja osnovna koncepcija uređenja ugostiteljsko turističke zone T1 - Kanajt.

3.2. Osvrt na Odluku

Budući da je Odluka donesena neposredno prije stupanja na snagu novoga *Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 155/25)*, potrebno je ukazati kako je daljnje postupanje propisano odredbom članka 236., st. 3. Zakona kako slijedi: „Postupci transformacije prostornih planova i izrada i donošenja prostornih planova odnosno njihovih izmjena i dopuna započeti od 1. siječnja 2024. prema odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 67/23.) dovršit će se sukladno odredbama Zakona o prostornom uređenju (»Narodne novine« br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.).“

Drugim riječima, na provedbu predmetne Odluke u bitnom se odnose odredbe:

- navedenoga *Zakona*,
- *Odluke o donošenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine primorsko-goranske županije, broj 32/13, 7/17 – ispravak, 41/18, 4/19 – pročišćeni tekst odredbi za provođenje, 18/22 i 40/22- pročišćeni tekst)*, dalje u tekstu: PP PGŽ,

- *Pravilnika o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine Hoteli* (interno pročišćeni tekst, Narodne novine broj 56/16 i 120/19),

te drugih zakonskih i podzakonskih akata iz područja prostornoga planiranja te uređenja i građenja površina ugostiteljsko-turističke namjene.

Iako je u Odluci jasno istaknuta namjera da se postavljenim opsegom izmjena i dopuna ne utječe na koncepciju UPU Kanajt, istoj neće biti moguće udovoljiti, barem ne na postavljeni način i to iz više razloga koje je neophodno ukratko razmotriti:

a/ potreba koncepcijske usuglašenosti sa zakonskom regulativom i dokumentima prostornoga uređenja višega reda

- planiranje ugostiteljsko-turističke zone Kanajt kao turističkog naselja nije u suglasju s PP PGŽ,
- potrebno je utvrditi točno značenje pojmova „luksuzna vila“, „turistička vila (kamena vila)“ kako bi korištenje istih prilikom planiranja bilo u suglasju sa zakonskom regulativom iz područja turizma,
- traženje smještaja plovila nije u suglasju sa Zakonom i PPUO Pumat.

b/ potreba tehničke i prostorno-planske usuglašenosti s dokumentima prostornoga uređenja širega područja

Prvenstveno je riječ o zahvatima na grafičkim prikazima UPU Kanajt koji proizlaze iz analize UPU Kanajt (*Nedorečenosti grafičkoga prikaza Plana*), kako bi se provjerila i postigla cjelovita usuglašenost s PPUO Pumat te otklonili problemi u provedbi planskih rješenja UPU-a. Vrlo sličnu intenciju ima odrednica Odluke u kojoj se ističe potreba preispitivanja planirane ulične mreže i granica pojedinih prostornih cjelina te njihove namjene.

c/ Nedostatak programske podloge

Riječ je o posebno važnom tzv. *prethodnom pitanju* koje je presudno da bi se razriješio koncepcijski pristup prostornoj organizaciji, sagledali učinci u prostoru i na odgovarajući način mogli određivati uvjeti i gradnje na cjelokupnom području obuhvata. Naime, od donošenja UPU Kanajt proteklo je 15 godina te je već po ovoj osnovi potrebno razmotriti održivost koncepcije predmetnoga područja, te u odnosu na postojeće okolnosti i očekivanja pristupiti provjeri drugačijega koncepta poput *zoniranja smještajnih i pratećih sadržaja*, primjena NBS principa u planiranju i provedbi zahvata, pretpostavki zelene gradnje i dr. Ovo tim više jer niti elaborat tvrtke Urbos, d.o.o. iz Splita ne sadrži pojašnjenja koncepcijskoga pristupa na kojemu su 2019. godine temeljene ponuđene promjene prostornih rješenja, niti je Izrađivač istaknuo i/ili dimenzionirao njihove učinke na prostornu organizaciju i mogućnosti gradnje zone, iako su isti (učinci) bitni.

O rješavanju ovoga pitanja ovisi i rješavanje najmanje sljedećih zadataka postavljenih Odlukom:

- *okrupnjavanje prostornih cjelina,*
- *određivanje vrste objekata turističkoga smještaja i određivanje kapaciteta istih,*
- *određivanje vrste i opsega pratećih sadržaja uz objekte turističkoga smještaja odnosno,*
- *određivanje pratećih sadržaja koji se mogu graditi prije objekata za smještaj.*

Zaključno, sve navedeno upućuje da bi učinkovitoj provedbi Odluke o izmjeni i dopuni UPU Kanajt trebala prethoditi izrada posebne *urbanističke programske analize obuhvata UPU Kanajt* kao stručne podloge izradom koje će se proučiti prethodno navedene, ali i druge teme od značaja za rješavanje predmetnoga područja.

4. URBANISTIČKA PROGRAMSKA ANALIZA OBUHVATA UPU KANAJT

4.1. Ciljevi izrade stručne podloge

Ciljevi izrade *urbanističke programske analize obuhvata UPU Kanajt*, u daljnjem tekstu UPA Kanajt, proizlaze iz prethodno iznesenih osvrta i analiza važećega Plana i Odluke. Drugim riječima, izradom UPA Kanajt potrebno je dobiti valjane ulazne podatke za izradu Izmjena i dopuna UPU Kanajt kako bi se uspostavio dugoročno prihvatljiv i provediv prostorni koncept te fizionomske osobine zone.

4.2. Posebni uvjeti u pogledu izrade UPA Kanajt

Budući da UPA Kanajt treba poslužiti kao osnova za izradu izmjena i dopuna UPU Kanajt, potrebno je granice UPA postaviti na način usklađen s PPUO Punat i pravilima struke. Kako bi se otklonile neprikladnosti navedene u točki 2. ovoga zadatka, potrebno je:

- *zapadnom granicom obuhvatiti* postojeća trasu ŽC5125 na potezu od spoja zone T1 sa zonom LN na sjevernom kraju ove cestovne dionice, do zone postojećega raskrižja iste s Ulicom 17. travnja na južnom kraju dionice kao i površina potrebna za rekonstrukciju navedenoga raskrižja u kružno raskrižje, a radi prihvata novoplanirane zaobilazne trase ŽC5125;
- *nastavak zapadne granice* postaviti prema razgraničenju zona T1 i LN, budući da je postojeća granica UPU Kanajt proizašla iz planiranoga položaja prometnice;
- preispitati *dimenzionalnu prikladnost* kruznoga raskrižja u postojećemu UPU Kanajt;
- budući da trasa ŽC5125 određena PPUO Punat predstavlja *istočnu granicu* i UPU Kanajt, u okviru izrade UPA-e potrebno je provjeriti prihvatljivost postojećega idejnoga rješenja iste (te predložiti potrebne korekcije uzdužnoga i poprečnoga profila), a iz grafičkih rješenja mora biti razvidan odnos trase prema granici zone T1, odnosno prema koridoru iz PPUO Punat.

Napomena:

U pogledu sadržajnoga odnosa važeće Odluke (o izmjenama i dopunama UPU-1) i sadržaja i zahtjeva istaknutih u ovom Zadatku, držimo da će po izradi UPA-e biti potrebno pristupiti izradi odgovarajuće izmjene i dopune Odluke kako bi se omogućila korekcija obuhvata UPU- 1 i time neophodno usklađivanje s područjem obuhvata i osnovnim planskim rješenjima UPU-2 (iz istoga razloga bit će potrebno istovremeno donijeti i izmjenu i dopunu odluke o izmjeni UPU-2).

4.3. Sadržaj usluge izrade UPA

Usluga izrade UPA uključuje:

a/ analizu stavova i interesa postojećih glavnih dionika: Općine Punat, Marina Punat Hotel&Resort, d.o.o., Marina Punat, d.o.o., marina Punat Grupa, d.o.o., a kroz posebne oblike prezentacija i analizu stavova fizičkih osoba - vlasnika zemljišta unutar područja obuhvata.

b/ faznu izradu elaborata UPA, tj, u obliku prijedloga i u obliku konačnoga elaborata

Tijekom izrade UPA Kanajt pretpostavlja se i uključivanje i analiza stavova Odbora za prostorno planiranje, komunalni sustav i zaštitu okoliša, kao i Općinskog vijeća Općine Punat pri sačinjavanju završnog dokumenta UPA.

Prijedlog i završni elaborat UPA Kanajt sadržavat će tekstualni i grafički dio s nužnim prostornim pokazateljima i, okvirno, sljedećeg sadržaja:

A. TEKSTUALNI DIO:

Analitički dio

Uvažavajući nalaze i uvjete istaknute ovim programskim zadatkom, analitički dio treba sadržavati:

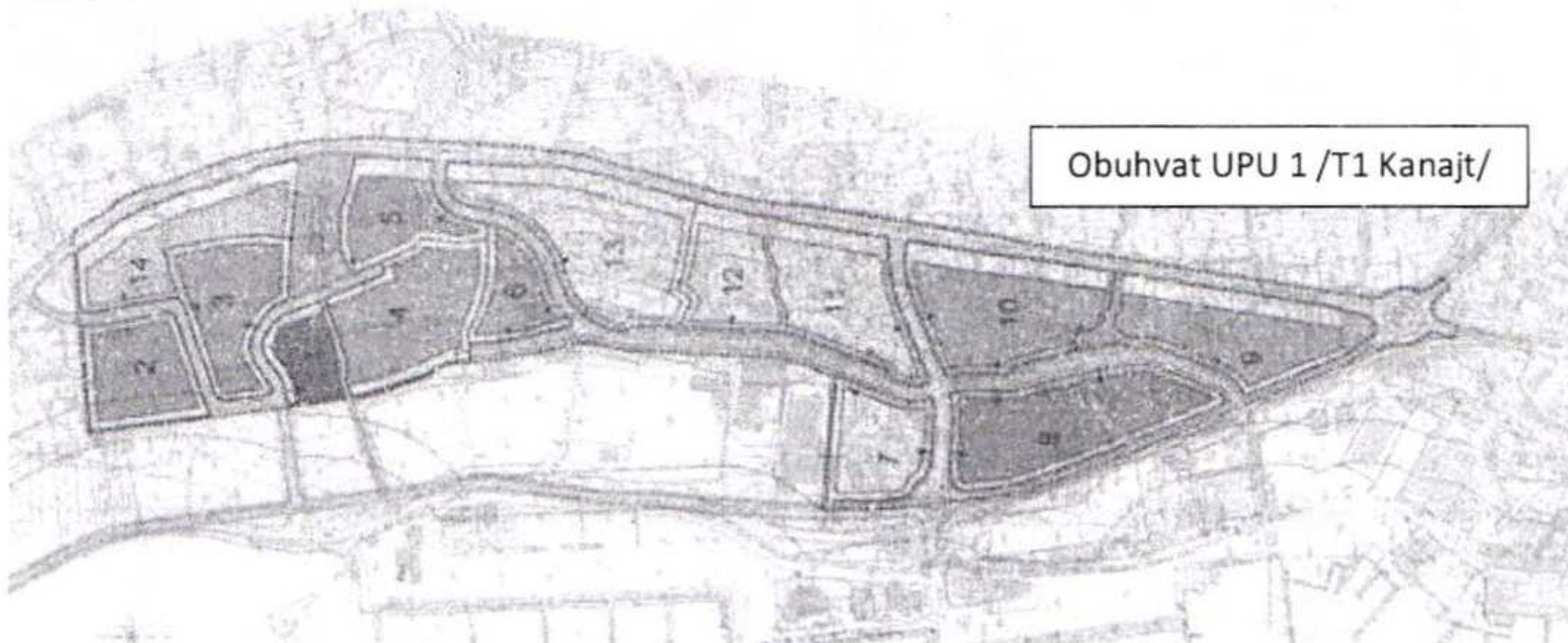
- analizu fizičkih obilježja zone radi ocjene vrste i opsega prihvatljivih zahvata, odnosa prema susjednoj zoni Luke nautičkoga turizma, te odnosa i značaja vezanima na potrebe i razvoja naselja Punat u cijelosti. Ovaj aspekt posebno je važan radi povezivanja na nalaze i sadržaja UPA naselja Punat koja će uskoro biti dovršena;
- analizu zone u pogledu programiranja optimalnih kapaciteta, vrste i oblika (hotelskoga) smještaja i pratećih sportsko-turističkih sadržaja, kongresnoga centra i sl.,
- analizu mogućnosti prostorno-prometne organizacije zone u svijetlu odnosa prema građevinskom području naselja u neposrednom južnom nastavku, kao i kompatibilnosti dijela sadržaja u njoj (sport, rekreacija, parkirališta, pješačke i biciklističke staze i sl.) s razvojnim potrebama naselja,
- prijedlog promjene postojeće odnosno prijedlog nove prostorne koncepcije zone,
- analizu potreba i određivanje optimalnih elemenata u pogledu dimenzioniranja prometne infrastrukture odnosno prometnoga sustava kao takvog,
- komparativnu analizu predloženih promjena odnosno novih rješenja u odnosu na zakonsku legislativu iz područja prostornoga uređenja i gradnje, zakonsku legislativu iz područja turizma i ugostiteljstva, dokumente prostornoga uređenja širega područja te važeći UPU Kanajt.
- razmotriti mogućnost gradnje sustava sunčanih kolektora odnosno fotonaponskih modula u svrhu vlastite proizvodnje toplinske odnosno električne energije na zemljištu kao nadstrešnice iznad postojećih parkirališnih i drugih površina za vlastite potrebe, uz sukladno mogućnostima i ograničenjima koja su definirana zakonom

B. GRAFIČKI DIO

Sadržaj grafičkog dijela uključuje kartografske prikaze, sheme i drugi grafički materijal neophodan za kvalitetno i razumljivo prezentiranje rezultata UPA Kanajt.

B.1. Obuhvat grafičkoga dijela

Temeljni grafički prikaz sadržavat će prijedlog prostorne organizacije zone T1 Kanajt (~ 14 ha) u mjerilu 1:2.000.



Kartografski prikaz UPA izradit će se na topografsko-katastarskoj podlozi koju će osigurati Općina Punat, te po potrebi na HOK, hrvatskoj osnovnoj karti u mjerilu 1:5000 i topografskoj karti u mjerilu 1:25.000, te na ortho-foto (DOF) karti.

Prilikom izrade kartografskoga prikaza bit će određene granice obuhvata UPU1 u skladu sa zapažanjima istaknutima u t. 2. ovoga Zadatka.

C. PREZENTACIJA UPA

Prijedlog UPA prezentirat će se zainteresiranim dionicima u dogovoru s Općinom Punat. Ukoliko se ocijeni potrebnim, izrađivač će UPA Kanajt prezentirati i u obliku javnoga izlaganja građanstvu.

Također, u dogovoru sa stručnom službom Općine Punat, upriličit će se prezentacija Odboru za prostorno planiranje, komunalni sustav i zaštitu okoliša, a završni dokument UPA uputit će se Općinskom vijeću Općine Punat na usvajanje.

4.4. Obveze naručitelja

Općina Punat, kao Naručitelj, osigurava:

- ažuriranu topografsko-katastarsku podlogu u .dwg formatu, s ortofoto planom za mjerilo 1:2000, HOK5 u mjerilu 1:5000 i topografsku kartu TK25 u mjerilu 1:25.000,
- podatke iz baze podataka Općine Punat, uključujući podatke o javnom i općem dobru, zemljištu u vlasništvu Općine Punat i Republike Hrvatske,
- zahtjeve i stručne podloge javnopravnih tijela pozvanih u postupku izrade i donošenja izmjena i dopuna UPU 1.

Općina Punat, u svojstvu Naručitelja sudjeluje u izradi UPA na sljedeći način:

- prati izradu UPA putem Jedinog upravnog odjela, Odsjeka za komunalno gospodarstvo i prostorno planiranje,
- koordinira komunikaciju izrađivača sa zainteresiranim dionicima unutar područja obuhvata,
- provodi proceduru prezentacije, ocjene i usvajanja UPA u okviru svojih upravnih nadležnosti.

4.5. Rokovi izrade

Rok izrade osnovne koncepcije UPA moguće je procijeniti na oko 40 radnih dana uz prethodnu dostavu podataka kojima raspolaže Općina Punat, zahtjeva i podloga javnopravnih tijela i podloga za izradu grafičkog dijela analize.

Razdoblje prezentacije i ocjene prijedloga UPA zahtijeva do 30 kalendarskih dana, te bi

Rok izrade završnog elaborata UPA bio bi do 10 radnih dana, a ovisno o zahtjevnosti dorade prema rezultatima i ocjenama nadležnih tijela.

4.6. Procijenjena vrijednost usluge

Procijenjena vrijednost nabave usluge iznosi do 13.000 € + PDV.

IZVOD IZ SUDSKOGA REGISTRA



TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Tt-23/7579-2

MBS: 040462324
EUID: HRSR.040462324
Datum: 17.11.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku POLISTIKA j.d.o.o. za urbanizam i arhitekturu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

POLISTIKA j.d.o.o. za urbanizam i arhitekturu

POLISTIKA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Viškovo (Općina Viškovo)
Vorišće 71

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

srđjan.stunca@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJEKATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Srđjan Škunca, OIB: 69869416537
Viškovo, Vorišće 71
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Srđjan Škunca, OIB: 69869416537
Viškovo, Vorišće 71
- član uprave
- zastupa samostalno i neograničeno, temeljem odluka od 15.
studenog 2023.

TEMELJNI KAPITAL:

100,00 eura

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju jednostavnog društva s ograničenom
odgovornošću sastavljena je 15. studenog 2023.

EVIDENCIJSKE DJEKATNOSTI:

- - djelatnost projektiranja i /ili stručnog nadzora
građenja
- - djelatnosti prostornog uređenja i gradnje
- - djelatnost upravljanja projektom gradnje
- - djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
- - stručni poslovi prostornog uređenja

0002, 2023-11-17 17:56:27

Stranica: 1 od 3



PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku POLISTIKA j.d.o.o. za urbanizam i arhitekturu upisuje se:

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetske certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- * - djelatnosti uređenja interijera
- * - specijalizirane dizajnerske djelatnosti
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture i graditeljstva te procjene nekretnina
- * - poslovanje nekretninama
- * - posredovanje u prometu nekretnina
- * - poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- * - dizajn novih medija (multimedija)
- * - grafički dizajn
- * - industrijski dizajn
- * - pružanje internet usluga, a osobito izrada, održavanje i razvoj web stranica
- * - izrada, održavanje, razvoj i smještaj internet stranica (web hosting) te savjetovanje u realizaciji projekata
- * - usluge certificiranja elektroničkog potpisa
- * - usluge savjetovanja u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - fotografske djelatnosti
- * - izrada kompjuterskih vizualizacija objekata u arhitekturi,
- * - građevinarstva, dizajnu u svrhu reklame, ulaganja ili utjecaja na okoliš
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - usluge informacijskog društva
- * - umnožavanje snimljenih zapisa, umnožavanje zvučnih zapisa, umnožavanje videozapisa, umnožavanje računalnih zapisa
- * - održavanje i čišćenje svih vrsta objekata
- * - stručni poslovi zaštite okoliša
- * - ostale djelatnosti: čišćenja
- * - fotokopiranje



TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Tt-23/7579-2

MBS: 040462324
EUID: HRSP.040462324
Datum: 17.11.2023

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku POLISTIKA j.d.o.o. za urbanizam i
arhitekturu upisuju se:

SUBJEKT UPISA

U Rijeci, 17. studenoga 2023.

S U D A C
Željka Štrk-Vozila

Dokument je elektronički potpisan:
ZELJKA ŠTRK-VOZILA
Vrijeme potpisivanja:
17-11-2023
12:07:28

DN:
O=TRGOVAČKI SUD RIJEKA
CN=ZELJKA ŠTRK-VOZILA
C=HR
OU=TRGOVAČKI SUD RIJEKA
OU=ZELJKA ŠTRK-VOZILA

Broj zapisa: dzi-5469701
Kontrolni broj: s6c6m-z7cm



Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti na web adresi:
http://sudrog.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/
unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta
ili skeniranjem ovog QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati
izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan
prikazanim izvorniku u digitalnom obliku, Trgovački sud u Rijeci
potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

D002, 2023-11-17 12:06:27

Stranica: 3 od 3