
**PLANERSKI ZADATAK ZA IZRADU
STRUČNE PODLOGE:
URBANISTIČKA PROGRAMSKA
ANALIZA OBUHVATA
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA (UPU 2) -
GRAĐEVINSKO PODRUČJE
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE LN - MARINA PUNAT
I POSLOVNE NAMJENE
K3-BRODOGRADILIŠTE PUNAT**



**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
URBANISTIČKOG PLANA
UREĐENJA (UPU 2) -
GRAĐEVINSKO PODRUČJE
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE
NAMJENE LN - MARINA PUNAT
I POSLOVNE NAMJENE
K3-BRODOGRADILIŠTE PUNAT**

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
URBANISTIČKOGA PLANA UREĐENJA (UPU 2) -
GRAĐEVINSKO PODRUČJE
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE NAMJENE LN-MARINA PUNAT I
POSLOVNE NAMJENE K3 - BRODOGRADILIŠTE PUNAT**

PREDGOVOR

Odsjek za komunalno gospodarstvo i prostorno planiranje Jedinственoga upravnoga odjela Općine Punat zatražio je od tvrtke Polistika j.d.o.o. izradu Prijedloga planerskoga zadatka za izradu stručne podloge: Urbanistička programska analiza obuhvata UPU-2 (Narudžbenica br. 6/26-K, KLASA: 030-01/26-01/1, URBROJ: 2170-31-03/13-26-6, od 2. veljače 2026.). Riječ je o području obuhvata važećega Urbanističkoga plana uređenja (UPU-2) – građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i poslovne namjene K3 - Brodogradilište Punat, u daljnjem tekstu: Plan, izrada kojega je određena Prostornim planom uređenja Općine Punat, a koji je donesen 2011. godine

Budući da je *Urbanistička programska analiza obuhvata UPU-2* (dalje u tekstu: UPA 2) pretpostavljena kao stručna podloga čija će rješenja predstavljati osnovu za izradu izmjena i dopuna važećega Plana, u cilju izrade odgovarajućega prijedloga planerskoga zadatka bilo je neophodno provesti analizu ne samo važećega Plana nego i druge dokumentacije povezane s područjem obuhvata i dionicima – nositeljima postojećih i planiranih funkcija i korisnicima prostora unutar njega.

Predmetni Plan sadrži određene posebnosti, neke vidljive već u samom naslovu. Planom su, naime, obuhvaćene zone različite, iako kompatibilne namjene: LN-luka nautičkog turizma, ukupne površine oko 31 ha i Brodogradilište, ukupne površine gotovo 7,9 ha. Osim na kopno, razvojni interes usmjeren je i na dio akvatorija, koji čini čak 60% obuhvata Plana, jer unaprjeđenje tehnologije rada i manipulacije plovila pretpostavlja manje korekcije postojećega obalnoga ruba radi povećanja kopnene površine. U pogledu razvoja na kopnu, posebnost zone LN predstavlja trasa (postojeće) županijske ceste ŽC 5125 radi koje zona nije kompaktna cjelina jer s njezine istočne strane ostaje još oko 4,0 ha površine namijenjene razvoju luke nautičkog turizma.

U razdoblju nakon donošenja Plana ostvaren je mali dio planiranih rješenja, pa je već po ovoj osnovi neophodno pristupiti reviziji odnosa programskih odrednica i potencijala prostora. Ovo tim više jer se Plan svojom istočnom granicom izravno dodiruje s područjem obuhvata *Urbanističkoga plana uređenja UPU 1 - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene T1-Kanajt*, pri čemu su nositelji razvoja nautičkog turizma ujedno i nositelji razvoja turističke djelatnosti unutar ovoga Plana. Stoga će se izradom UPA-2 sagledati programe razvoja u svijetlu funkcioniranja širega područja obuhvata, te radi učinkovite izrade izmjena i dopuna Plana, revidirati postojeća i predložiti nova prostorno-funkcionalna rješenja uvažavajući i odnos prema građevinskom području naselja, tj. potrebama stanovnika naselja Punat.

1. UVOD

Urbanistički plan uređenja (UPU2) - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i poslovne namjene K3 - Brodogradilište Punat, u daljnjem tekstu: *Plan/UPU-2*, donijelo je Općinsko vijeće Općine Punat u svibnju 2011. godine (*Odluka o donošenju urbanističkog plana uređenja (UPU-2) - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i poslovne namjene K3-Brodogradilište Punat*, „Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 15/11).

Krajem studenoga 2025. godine Općinsko vijeće donijelo je *Odluku o izradi izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja GP ugostiteljsko-turističke namjene LN-Matina Punat i GP poslovne namjene K3-brodogradilište Punat (UPU-2)* („Službene novine“ Primorsko-goranske županije, broj 44/25), u daljnjem tekstu: *Odluka*.

2. KRATKA ANALIZA PODRUČJA OBUHVATA I OSVRT NA UPU-2

2.1. *Urbanistički plan uređenja (UPU2) - građevinsko područje ugostiteljsko-turističke namjene LN-Marina Punat i poslovne namjene K3 - Brodogradilište Punat* izrađen je za dva izdvojena građevinska područja izvan naselja koja su Prostornim planom uređenja Općine Punat (*Odluka o donošenju Prostornog plana Općine Punat*, „Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 9/08, 30/10, 33/10-pročišćeni tekst, 14/15, 30/18 i 10/21), dalje u tekstu: PPUO Punat, određena kao LN-Luka nautičkog – marina (korisnik i vlasnik Marina Punat d.o.o.) i K3-brodogradilište (korisnik i vlasnik Brodogradilište Punat d.o.o.).

Površina područja obuhvata Plana iznosi 39,29 ha, od čega 15,57 ha čini kopno, a 23,72 ha more. Unutar obuhvata Plana, Luka nautičkog turizma- Marina Punat zauzima 30,97 ha (10,87 ha kopna i 20,10 ha mora) površine, dok je brodogradilištu (Brodogradilište Punat) namijenjeno 6,73 ha, od čega 3,11 ha kopna i 3,62 ha akvatorija.

U naravi, najveći dio područja LN-Luka nautičkog turizma – marina koristi TD Marina Punat d.o.o. po osnovi Ugovora o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Punat sklopljenoga s Vladom RH u studenom 1999., a nakon prethodno donesene Odluke o koncesiji pomorskog dobra u svrhu gospodarskog korištenja luke posebne namjene - luke nautičkog turizma Punat (Narodne novine, broj 117/199) kojom su utvrđeni oblik i površina pomorskoga dobra veličine 23,10 ha (4,44 ha kopnene površine i 18,66 ha morske površine), koje je predmet koncesije u trajanju od 32 godine, tj. do 2031. godine.

Za proširenje postojećih kapaciteta tadašnje marine na 1.000 vezova proveden je postupak procjene utjecaja na okoliš 2002. godine te je tadašnje Ministarstvo zaštite okoliša i prostornog uređenja izdalo *Rješenje o prihvatljivosti zahvata za okoliš* (KLASA: UP/I-351-02/01-06/0081; URBROJ: 351-05/1-VM-02-9). Postupak je bio osnova za uvrštenje proširenja marine u prostorne planove, a na temelju zaključaka studije 2004. godine izrađena je i posebna stručna studija pod nazivom "*Studija gospodarenja i zaštite Puntarske drage*" (Ekonerg do.o.o., Zagreb) koju je usvojilo Općinsko vijeće Općine Punat. Urbanistički plan uređenja (UPU-2) s unesenim proširenjem marine donesen je 2011. godine, a na temelju njega načinjen je i idejni projekt te je 2011. godine Marina Punat dobila lokacijsku dozvolu, a 2012. i potvrdu glavnog projekta. Također, 2019. godine izdano je Rješenje Ministarstva zaštite okoliša da nije potrebna izrada studije utjecaja na okoliš za zonu „C“ i zonu „YS“.

Područje planske namjene K3-brodogradilište u naravi koristi tvrtka Brodogradilište Punat, d.o.o. također po osnovi ugovora o koncesiji. Naime, u srpnju 2000. godine Vlada Republike Hrvatske donijela je *Odluku o koncesiji pomorskog dobra za korištenje luke posebne namjene – Brodogradilišta Punat* (Narodne novine, broj 74/2000), kojom je obuhvaćeno ukupno 5,05 ha pomorskog dobra od čega 3,27 ha kopnene površine i 1,78 ha površine mora, te je polovicom kolovoza 2000. godine

sklopljen Ugovor s Ministarstvom pomorstva, prometa kao davateljem koncesije na razdoblje od 32 godine, tj. do 2032. godine. Ugovorom o koncesiji obuhvaćena je površina na kopnu od 1.1ha upisana kao pomorsko dobro te 2.2 ha zemljišta u vlasništvu Brodogradilišta Punat d.o.o.

U međuvremenu su provedeni manji zahvati rekonstrukcije obale te izrađen program rekonstrukcije područja Brodogradilišta s pretpostavkom povećanja površine mora u obuhvatu koncesije do linije područja koncesije Marine i LOJP Punat.

2.2. UPU-2 izradila je tvrtka URBOS, d.o.o. iz Splita, u daljnjem tekstu: *Izrađivač*. Područje obuhvata položeno je u smjeru S-J, dužine preko 1.000 m te promjenjive širine (280-400 m). Posebnost područja LN - *Luke nautičkog – marina* ogleda se u presječenosti istoga postojećom trasom ŽC 5125 što u bitnom otežava manipuliranje plovilima koja su smještena na površinama istočno od ceste (suhi vez). Stoga je jedan od važnih preduvjeta za razvoj marine izgradnja nadomjesne trase koja je PPUO Punat predviđena oko 250 m istočnije.

Prostorna rješenja UPU-2 mogu se svrstati u dvije skupine.

Prva skupina rješenja odnosi se na područje obuhvata između, okvirno, zapadnoga ruba postojeće županijske ceste i zapadne granice područja obuhvata. Unutar opisane površine Izrađivač zadržava obalnu crtu na zatečenoj poziciji i ne predviđa povećavanje kopnene površine nasipavanjem. Radne površine i građevine u funkciji marine (4 cjeline) i brodogradilišta (4 cjeline) dijelom se zadržavaju kao otvorene, dijelom se omogućuje rekonstrukcija u postojećim ili povećanim gabaritima, a dijelom se omogućuje gradnja novih građevina.

Druga skupina rješenja odnosi se na područje obuhvata između, okvirno, istočnoga ruba postojeće prometnice i istočne granice područja obuhvata, a koja, ujedno predstavlja i dio zapadne granice obuhvata UPU ugostiteljsko-turističke zone Kanajt. Na ovoj površini Izrađivač je odredio 5 cjelina za koje je utvrdio uvjeta rekonstrukcije postojećih i gradnje novih građevina namijenjenih smještaju plovila (suhi vez) i različitih pratećih sadržaja te parkiranju/garažiranju vozila, pri čemu ukazuje na potrebu odgovarajućega tretmana krovnih ploha kao površina rekreativne i slične namjene kada iste dosižu denivelaciju prema zoni Kanajt.

Iako na ovom mjestu nije neophodno detaljnije analizirati vrijednosti prostornih pokazatelja i njihov prostorni učinak, potrebno je ipak primijetiti kako su isti većinom određeni kao za zone turističke namjene ($kig=0,3$, $kis=0,8$), što u pogledu odredbi *Zakona o prostornom uređenju* («Narodne novine» br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19. i 67/23.) nije nužno, te da omogućavanje izgradnje podzemnih dijelova građevina na površinama čija apsolutna kota doseže tek oko 2,0 m n.m. ne predstavlja održivo rješenje za smještaj vozila ili pomoćnih prostora.

Međutim, na ovoj razini analize UPU-2 neophodno je upozoriti na sljedeće izrazite neprikladnosti rješenja Plana:

a/ Rješenje rekonstrukcije postojeće trase ŽC 5125

Na postojećoj ŽC 5125 planirana je rektifikacija dvaju odsječaka trase u značajnoj dužini, a krajnji južni odsječak, planiran kao privoz kružnoga raskrižja, u značajnoj dužini pomaknut je iz postojeće osi. Iako predložena rješenja nisu neosnovana, njihova prikladnost ipak je upitna iz više razloga:

- *radijusi zakrivljenosti* na postojećoj trasi zadovoljavaju uvjete dozvoljene brzine kretanja vozila i potrebnu preglednost za kategoriju županijske ceste, te je stoga posve zadovoljavajuće planirati rekonstrukciju ceste isključivo u zonama postojećih i novih raskrižja,
- za *rektifikaciju trase* korištene su površine s istočne strane ceste koje posjeduju kvalitetnije prostorne osobine i potencijal planiranja nego li površine sa zapadne strane rektificirane trase,
- *poprečni profil trase*, u planerskom i korisničkom pogledu, nije unaprijeđen u odnosu na postojeći,

- gotovo cjelokupna postojeća trasa ceste u obuhvatu Plana je parcelirana i kao takva katastarski evidentirana (doduše ne i riješena pogledu zemljišno-knjižnoga stanja), pa umjesto dovršavanja postupaka, predložene promjene trase mogu nepotrebno pokrenuti nove probleme,
- u važećem PPUO Punat nema naznaka potrebe za korekcijom postojeće trase ŽC, što je i razumljivo s obzirom na „zaobilaznu“ tj. nadomjesnu trasu ŽC položenu rubom planirane zone T1-Kanajt.

b/ Položaj istočne granice UPU-2

Istočna granica obuhvata, na potezu koji je PPUO Punat određen postojećom trasom ŽC 5125, vrlo malim dijelom je položena po istoj, a najvećim dijelom po osi rektificirane trase iste. Međutim, ovakav položaj granice obuhvata, osim što nije u skladu s PPUO Punat, izrazito će otežati sve radnje u rasponu od projektiranja do provedbe, budući da se parcelacije i rješavanje imovinsko-pravnih odnosa moraju provoditi po osnovi predmetnoga UPU-a 2 i UPU-a 1, kao Plana s kojim se dodiruje Štoviše, zahvat rekonstrukcije postojećega raskrižja ŽC5125 s Ulicom 17. travnja u kružno raskrižje planiran je najvećim dijelom unutar obuhvata UPU 1, dok je privoz koji čini dio trase ŽC 5125, raskoljen između dva plana.

U pogledu usklađivanja granice UPU 2 s PPUO Punat, potrebno je obratiti pažnju na grafički prikaz PPUO Punat broj 4.1. *Građevinsko područje naselja Punat* PPUO iz kojega je vidljivo kako su granice područja LN i K3 smještene **duž zapadne strane postojeće ŽC**, dok je granica područja T1 položena **duž istočne strane ceste**, tj. navedene zone međusobno su razdvojene postojećom trasom ŽC5125.

Nastavno na navedeno, razgraničenje planova UPU1 i UPU2 korištenjem novoplanirane osi postojeće prometnice *ne može biti prihvatljivo* jer je riječ o trasi koja (neovisno o prethodno iznesenoj ocjeni o prihvatljivosti) predstavlja ishod planiranja unutar obuhvata (Plana/ova) koji se ima odrediti u skladu s namjenom površina i drugim uvjetima određenima PPUO Punat.

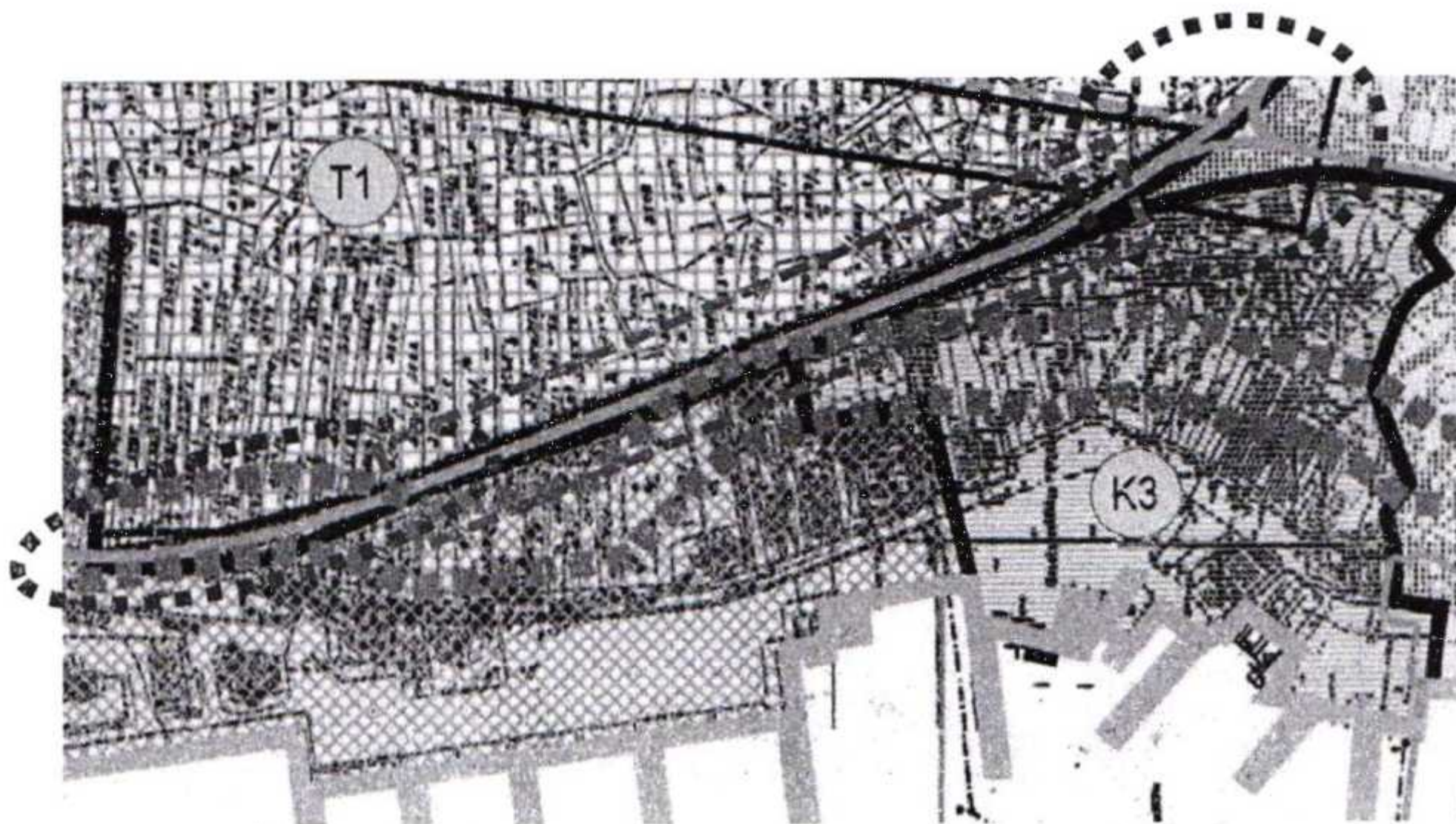
U skladu s pravilima struke, *prihvatljivo rješenje razgraničenja* urbanističkih planova uređenja UPU-1 i UPU-2 pretpostavlja uključivanje postojeće trase ŽC5125 u cjelinu obuhvata jednoga ili drugoga Plana. U okviru postojećih saznanja, s obzirom na prostorni odnos zona izdvojene namjene i planirane trase sustava prometnica, uputno je predmetnu dionicu ŽC5125 uključiti u obuhvat UPU ugostiteljsko-turističke zone Kanajt budući da će istim Planom biti obuhvaćena i trasa zaobilazne ŽC i cjelina rotora. Na ovaj način omogućit će se zadržavanje jasnoće polaznih prostornih odnosa te bitno lakša provedba usvojenih planskih rješenja.

c/ Utjecaj na namjenu površina

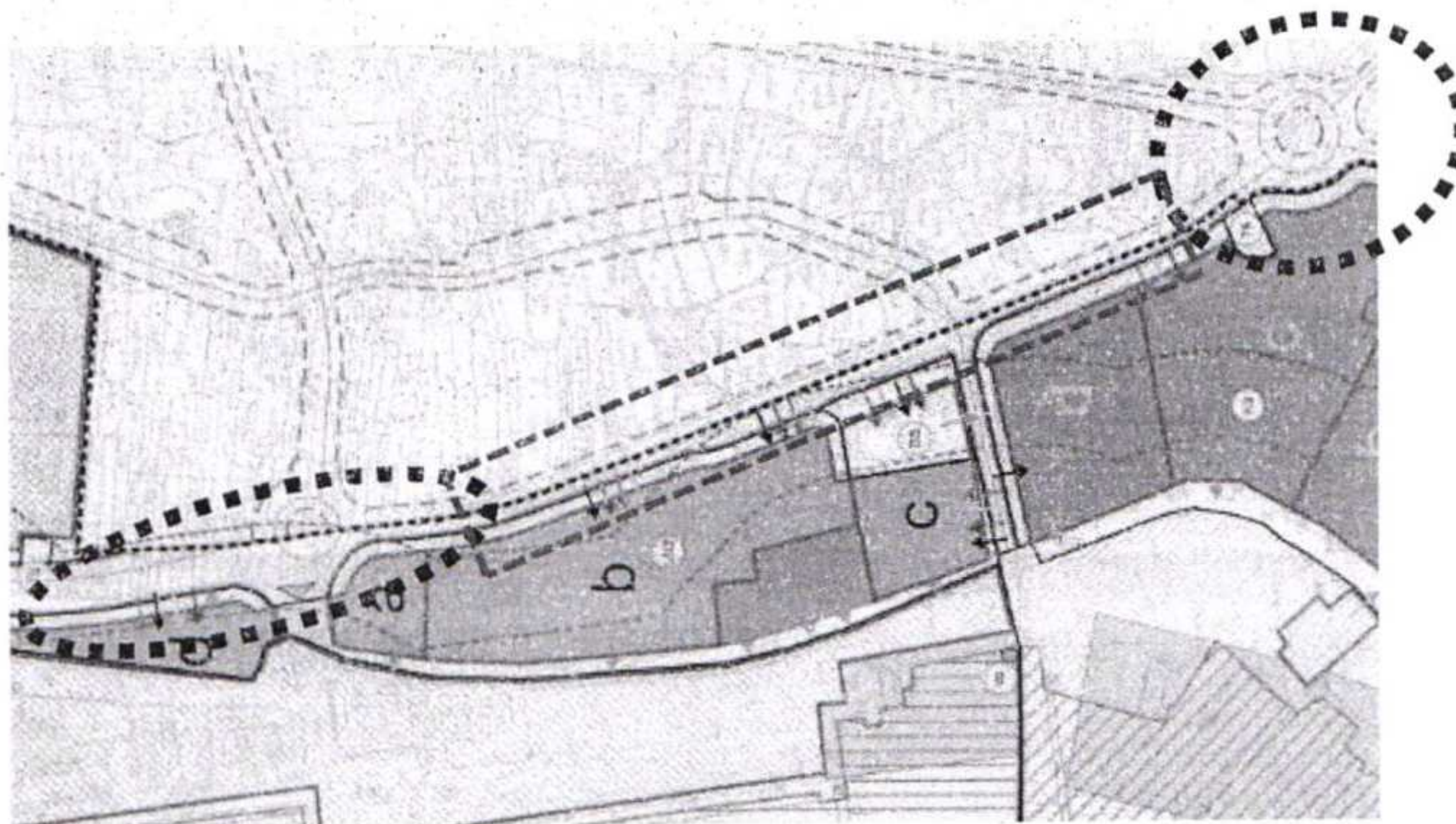
Postojeće razgraničenje UPU-2 i UPU-1 prouzročilo je i distorzije oblika i površina zona T1 i K3 u odnosu na PPUO Punat, kako je vidljivo iz grafičkoga prikaza 1. Pogotovo je upitno razgraničenje zone (tj. površine) planiranoga kružnoga raskrižja u odnosu na zonu K3 koja je, procjenjujemo, povećana na račun površine građevinskoga područja naselja.

d/ Rješenje zone Brodogradilišta

Određivanje planskog oblika površine za razvoj brodogradilišta na kopnu ne može biti provedeno na osnovi primjene jednakomjerne udaljenosti od granice obuhvata kao svojevrsnoga regulacijskoga pravca, već u skladu sa stvarnim osobinama prostora i odnosima u njegovom kontaktnom području neovisno o položaju granice obuhvata, te stoga postojeće plansko rješenje nije prikladno glede primjene različitih potreba i uvjeta u provedbi.



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



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

NAPOMENA: crvenom elipsom i krugom istaknute su zone potpunoga odstupanja UPU-2 u odnosu na namjenu površina utvrđenu PPUO Punat, a pravokutnikom zona jasno uočljivih problema koje izaziva razgraničenje UPU 1 i 2 provedeno po (novoplaniranoj) osi ŽC 5125

3. PROGRAMSKI SADRŽAJ I ANALIZA ODLUKE O IZMJENI UPU-2

3.1. Programski sadržaj Odluke o izmjeni UPU-2

Programski segment Odluke predstavlja odraz više izrađenih dokumenata i postupaka provedenih nakon donošenja UPU-2 kako slijedi:

- *Idejno rješenje modernizacije brodogradilišta Punat d.o.o., Žic, D. i Mravunac, Z., Punat 2018.,*
- *Elaborat zaštite okoliša za ocjenu o potrebi procjene utjecaja na okoliš za zahvat: Rekonstrukcija „C“ zone luke nautičkog turizma „Marina Punat“, Dvokut Ecro, d.o.o., Zagreb, 2019.,*
- *Idejno rješenje za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja Kanajt UPU1 i Urbanističkog plana uređenja Marina Punat UPU 2, Urbos, d.o.o., Split, 2019.,*
- *Master plan razvoja marine Punat do 2050., Marina Punat grupa, 2020.,*
- *Odluka o započinjanju postupka ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 2 – građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene LN – Marina Punat i poslovne namjene K3 – Brodogradilište Punat (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 44/22 i 2/23.),*
- *Odluka da za izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UPU 2 – građevinsko područje ugostiteljsko turističke namjene LN – Marina Punat i poslovne namjene K3 – Brodogradilište Punat nije potrebno provesti stratešku procjenu utjecaja na okoliš (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 11/23.).*

U Odluci se ističe kako je izmjene i dopune UP2 potrebno donijeti radi:

a/ usklađivanja sa zakonskim i podzakonskim aktima, ponajprije s Prostornim planom Primorsko-goranske županije (Službene novine Primorsko-goranske županije, broj 32/13, 7/17 – ispravak, 41/18, 4/19 – pročišćeni tekst, 18/22 i 40/22- pročišćeni tekst), dalje u tekstu: PP PGŽ, u pogledu usklađenja kapaciteta marine Punat, te

b/ bolje i funkcionalnije organizacije luke nautičkog turizma i poslovne namjene K3 te realizacije pojedinih planiranih sadržaja i novih poslovnih interesa u načinu i sadržaju gradnje unutar ove zone,

a tražene promjene iskazane su u odnosu na potrebe Marine Punat i Brodogradilišta Punat kao korisnika/vlasnika, te sistematizirane u pogledu izmjene kartografskih prikaza i tekstualnog dijela.

3.2. Analiza programskoga sadržaja i mogućnosti provedbe Odluke

Budući da je predmetna 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.).“

Osim odredaba Zakona, na provedbu predmetne Odluke u bitnom se odnose odredbe Odluke o donošenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije, Odluke o donošenju Prostornoga plana uređenja Općine Punat te drugih mjerodavnih zakonskih i podzakonskih akata. Uzimaju u obzir sve navedeno, u nastavku se analiziraju mogućnosti provedbe postavljenoga programa prema sadržajnim i tematskim skupinama navedenima u Odluci, kako slijedi.

3.2.1. Promjene kartografskih prikaza

A/ Luka nautičkog turizma

a.1. / proširenje operativne obale marine na sjevernom i južnom dijelu (prenamjena iz LN1- akvatorij u LN-2 kopneni dio mora),

a.3./ kopnenu površinu južnoga dijela marine planirati kao manipulativnu površinu.

KOMENTAR: Analiza raspoložive dokumentacije pokazuje kako je proširenje obale (Marine) na njezinom sjevernom rubu projektno razmatrano u obliku nasipavanja, za razliku od istovrsnoga zahvata na južnom rubu koncesijskoga područja. Uvažavajući *Odluku o izostanku potrebe strateškoga utjecaja* na okoliš, u podlozi koje je je naveden i ovaj zahvat, isti je moguće uključiti u obuhvat Izmjene UPU-2. Traženje pod a.3. nije nužno predmet grafičkoga dijela.

a.2./ prenamjena površine sportske namjene u suhu marinu LN-4 s ciljem planiranja površine za parkiranje vozila i brodova, manipulaciju plovilima i gradnju pratećih (sanitarije, uredi i dr.)

a.4./ prenamjena zone R1-2 u zonu „e“ kopnenog dijela suhe marine, nove parkirališne površine, nova oprema radi sigurnosti plovidbe.

KOMENTAR: Unutar površine LN4- smještaj plovila na suhom, površina planske oznake R1-2 duž svoje zapadne strane graniči s površinom „e“, a s južne strane s površinom „d“, namijenjenima za smještaj plovila u građevinama, te je u tom pogledu stvarna učinkovitost važeće namjene doista upitna, tj. promjenom namjene stvorit će se područje kompaktne namjene i uređenja.

S druge strane, površina planske oznake R1 predstavlja izdvojenu cjelinu jer je od površine LN-4 odvojena postojećom pristupnom cestom Hotelu Kanajt, a u pogledu korištenja, najveći dio iste čini uređeni maslinik. Držimo stoga da opisani smještaj i način korištenja označavaju posebnost koju bi trebalo dugoročno sačuvati – riječ je o prirodnom predvorju zone LN i T1 (Kanajt) koje svojim sadržajem (maslinik) svjedoči o tradiciji puntarskoga agrarnoga gospodarstva i upravo po toj osnovi posjetitelju Marine i Hotela šalje „signal“ o postojanosti ekološke svijesti i njezinoj uključenosti u gospodarske aktivnosti unutar obiju zona.

Također, potrebno je naglasiti kako predmetna površina čini sastavni dio ekološke mreže Natura 2000 i to, prema Direktivi o staništima, zaštićenog područja HR 2001357- Otok Krk, a prema Direktivi o pticama, zaštićenog područja HR 1000033 - Kvarnerski otoci, te bi se o prenamjeni trebala izjasniti i JV „Priroda“.

Na temelju prezentirane analize držimo da bi, umjesto prenamjene zone R1 u LN 4, bilo prikladno provesti:

a/ prenamjenu zone iz R1 u uslužnu namjenu u sklopu koje će ekološka proizvodnja maslina i ulja biti podržana građevinom prezentacijskog sadržaja i tako stavljena u funkciju dodatne atrakcije i ponude korisnicima Marine i Hotela Kanajt, kao i drugim zainteresiranima;

b/ dodatnu analizu zone LN 4 u pogledu prihvatnoga kapaciteta, a na temelju redefiniranih prostornih pokazatelja, budući da su važećim Planom određeni pokazatelji koji su Zakonom o prostornom uređenju određeni isključivo za zone turističke namjene (kig=0,3, kis=0,8).

Držimo da je ovakav pristup u cijelosti i u skladu s Master planom razvoja marine Punat kojim se kao cilj ističe podizanje kvalitete, a ne kvantitete kapaciteta i usluga.

a.5./ osigurati novi kolni ulaz na sjevernom dijelu marine,

a.6./ omogućavanje prijelaza plovila preko županijske ceste na najmanje 2 mjesta.

KOMENTAR: Iz formulacije a.5. nije dovoljno jasno o kojemu je ulazu riječ. Naime, moguće je pretpostaviti namjeru da se sjevernom dijelu marine, koji će u znatnoj mjeri biti povećan nasipavanjem, pristupi i s postojeće ŽC 5125 i s planirane zaobilazne prometnice. U prvom slučaju, rješenje je izvedivo promjenom predmetnoga Plana, dok je u drugom slučaju ovisno o rješenjima područja obuhvata UPU Kanajt. Slijedom navedenoga, istaknuti zahtjevi podložni su i raspravi mogućih rješenja s predstavnicima ŽUC-a PGŽ.

a.7./ u zoni LN-3 izmijeniti prostorne pokazatelje (koeficijent izgrađenosti, dogradnja garaže i dr.).

KOMENTAR: Navedenim promjenama bit će potrebno pristupiti već po osnovi zadržavanja postojeće trase ŽC 5125, kako je istaknuto u poglavlju 2.

B/ Brodogradilište

b.1./ u zoni Brodogradilišta Punat formirati dvije odvojene zone,

b.2./ zonu istočno od granice pomorskog dobra do ŽC definirati kao komunalno-servisnu zonu za potrebe Općine Punat i u funkciji brodogradilišta,

b.3./ zonu unutar pomorskog dobra definirati kao kopneni dio brodogradilišta (LB2) bez određivanja koeficijenta izgrađenosti i iskorištenosti,

b.5./ prenamijeniti zonu benzinske postaje u komunalno-servisnu zonu K3,

b.6./ proširiti operativnu obalu brodogradilišta (2 nova bazena travel lifta i novi zaštitni gatovi s valobranom).

KOMENTAR: Na razini predmetnoga Planerskoga zadatka, između navedenih svakako je potrebno osvrnuti se na zahtjev b.2., te istaknuti kakao isti nije prihvatljiv iz više razloga: PPUO Punat namjena predmetne zone određena je kao K3-brodogradilište, a ne kao komunalno-servisna zona. Također, dimenzionalne osobine postojeće zone, vlasnički odnosi (sve izvan pomorskoga dobra u vlasništvu je Brodogradilišta „Punat“) i odvijanje brodograđevnih aktivnosti po osnovi koncesije i dr., ne omogućavaju traženo dodatno profiliranje zone. U tom smislu, i zona benzinske postaje (b.5.) priključuje se zoni K3, a ne zoni komunalno-servisne namjene.

Potrebno je razmotriti da se postojeća K3 zona formira u 3 zone: K3a komunalno-servisna, 2. LB-K – Luka Brodogradilište kopneni dio, i 3. LB-M- luka Brodogradilište morski dio.

U pogledu zahtjeva b.6., isti je uvjetovan postojećim položajem granice koncesije na moru, a stvarna provedivost ovisit će o procjeni utjecaja na okoliš.

b.4./ planirati novo parkiralište s kolnim priključkom sa ŽC, zapadno od rotora.

KOMENTAR: Mjesto i način kolnoga priključka Brodogradilišta izrazito će biti uvjetovani položajem i dimenzijama rotora te visinskim odnosom rotora i površine prikladne za uređenje parkirališta, radi čega se mogućnost rješavanja postavljenoga zahtjeva ne može procijeniti prema sadašnjim saznanjima. S druge strane, položaj i kapacitet parkirališta potrebno je detaljnije ispitati u svjetlu organizacije kopnenoga dijela, tj. brodogradilišnih pogona, a što je zadatak UPA-e 2.

b.7./ gradnja vanjskih valobrana radi zaštite akvatorija naselja Punat i luke od nepovoljne vjetrovalne klime i predvidjeti gradnju gata prema Marini Punat,

b.8./ osigurati mjere zaštite područja luke od mogućih onečišćenja kopna i mora,

b.9./ druge manje izmjene odredbi za provođenje kojima se ne mijenja osnovna koncepcija uređenja Marine i Brodogradilišta.

KOMENTAR: zahtjeve b.7.-b.9. bit će potrebno dodatno analizirati tijekom izrade UPA-e 2na koncepcijskoj i tehničkoj razini (na pr. valobrani za zaštitu LOJP Punat), te odrediti način ugradnje istih u izmjene Plana.

3.2.2. Izmjene tekstualnog dijela

Između više navedenih traženja, držimo potrebnim ukazati na posebnosti provedbe odrednice

b/ uskladiti kapacitet marine Punat s odredbama za provođenje PP PGŽ

KOMENTAR: Kapacitet marine Punat nije određen PP PGŽ, već je čl. 146. i 147. Odluke o donošenju PP PGŽ propisano kako se isti, izražen brojem vezova na moru, ima odrediti prema odluci o koncesiji. U važećoj Odluci o koncesiji kapacitet nije određen (niti za morski niti za kopneni dio), dok je u važećem PPUO Punat kao kapacitet marine naveden broj od 850 vezova.

Budući da PP PGŽ kapacitet marina povezuje isključivo s područjem koncesije, a Marina Punat obuhvaća površinu veću od koncesionirane, prilikom izmjene predmetnoga Plana potrebno je sagledati kapacitet kopnene površine marine u pogledu suhoga veza i za njega adekvatno dimenzionirati potrebne površine i njemu prateće sadržaje.

3.3. Zaključni osvrt

Iz ocjena i sadržaja komentara danih u prethodnim točkama ovoga poglavlja kao i poglavlja 2. nameće se zaključak kako bi za područje obuhvata UPU-2 bilo potrebno pristupiti izradi *urbanističke programske analize obuhvata* istoga kao stručne podloge izradom koje će se proučiti prethodno istaknute teme, a u kontaktu s dionicima prostora, uzimajući u obzir protek vremena u odnosu na programske zahtjeve istaknute u poglavlju 3., revidirati programske elemente i dimenzioniranje pojedinih funkcija kao i druge teme od značaja za prostorno uređenje i razvoj područja obuhvata.

4. URBANISTIČKA PROGRAMSKA ANALIZA OBUHVATA UPU-2

4.1. Ciljevi izrade stručne podloge

Ciljevi izrade *urbanističke programske analize obuhvata UPU-2* proizlaze iz osvrta i analiza važećega Plana i Odluke, iznesenih u poglavljima 2. i 3. ovoga Zadatka. Drugim riječima, izradom UPA 2 potrebno je dobiti valjane ulazne podatke za izradu Izmjena i dopuna UPU-2 kako bi se uspostavio dugoročno prihvatljiv i provediv prostorni koncept te fizionomske osobine zone.

4.2. Posebni uvjeti u pogledu izrade UPA 2

Kako bi se uspostavila pravilna osnova za izradu izmjena i dopuna UPU-2, potrebno je posebnu pažnju posvetiti sljedećim postavkama:

- otkloniti neprikladnosti navedene u poglavlju 2.b. ovoga zadatka, tj.

- zadržati postojeću trasu ŽC5125, a rekonstrukciju iste planirati isključivo u funkciji prometno-prostorne prilagodbe u zonama postojećih odnosno novih raskrižja;

- budući da je zajednička i UPU-1 i UPU-2, istočnu granicu obuhvata, duž spoja zone T1 sa zonom LN položiti prema granici određenoj PPUO Punat, a potom zapadnim rubom postojeće trase ŽC5125 (do zone postojećega raskrižja iste s Ulicom 17. travnja) te granicom zone K3 prema građevinskom području naselja, sve u skladu s PPUO Punat.

- zona Brodogradilišta

Prilikom usklađivanja razvojnih programa unutar predmetne zone voditi računa o izrazitoj blizini iste i građevinskoga područja naselja, posebno duž južnoga ruba zone K3, međusobnim visinskim i konfiguracijskim odnosima, komunikacijskoj posebnosti (biciklističke staze, kretanje pješaka), manjku prostora za uspostavu tampon zone, izbjegavanju učinka zone kao toplinskog otoka i dr. Stoga je neophodno ponovno razmotriti razvojne programe koji su korišteni kao podloga u kreiranju aktualnih urbanističkih rješenja, ali i programa u podlozi važeće Odluke o izmjeni i dopuni UPU-2, a sve u cilju optimizacije korištenja prostora duž poteza i/ili točaka koje je opravdano ocijeniti konfliktnima.

- zona LN-4, luke nautičkoga turizma

Riječ o dijelu zone luke nautičkoga turizma, LN, površine oko 4,0 ha, smještene istočno od postojeće županijske ceste 5125, a u njezinom neposrednom istočnom nastavku nalazi se područje planirane zone ugostiteljsko-turističke namjene T1-Kanajt. Uzimajući u obzir osjetljivost prostornoga dodira sadržaja i građevina koje je potrebno planirati unutar planskih cjelina različitih prostorno-funkcionalnih potreba i rješenja, zonu LN 4 potrebno je detaljnije analizirati u pogledu mogućnosti gradnje i odnosa potencijalnih građevina unutar iste prema prostornom rješenju i tipologijama gradnje unutar zone T1, te na ovakvoj osnovi i bolje odrediti prostorne pokazatelje za građenje građevina odnosno uvjete uređenja površina unutar zone LN-4.

Napomena:

U pogledu sadržajnoga odnosa važeće Odluke (o izmjenama i dopunama UPU-2) i sadržaja poglavlja 3.2. ovoga Zadatka, držimo da će po izradi UPA-e biti potrebno pristupiti izradi odgovarajuće izmjene i dopune Odluke kako bi se omogućila korekcija obuhvata UPU- 2 1 i time neophodno usklađivanje s područjem obuhvata i osnovnim planskim rješenjima UPU-1 (iz istoga razloga bit će potrebno istovremeno donijeti i izmjenu i dopunu odluke o izmjeni UPU-1).

4.3. Sadržaj usluge izrade UPA 2

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 2, tj, u obliku prijedloga i u obliku konačnoga elaborata

Tijekom izrade UPA 2 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 2 sadržavat će tekstualni i grafički dio s nužnim prostornim pokazateljima i, okvirno, sljedećeg sadržaja:

A. TEKSTUALNI DIO:

Analitički dio

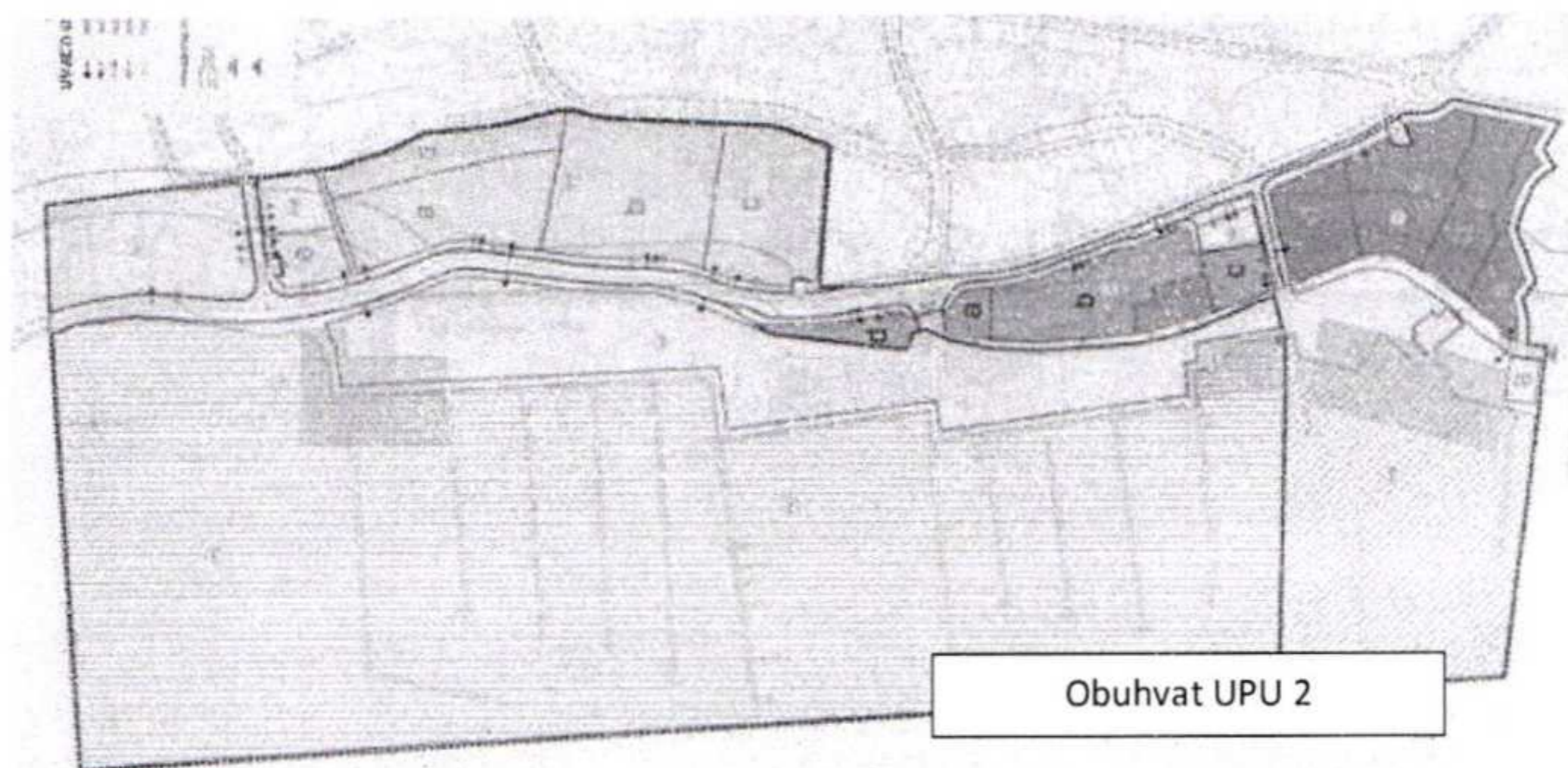
Uvažavajući nalaze i uvjete istaknute ovim programskim zadatkom, analitički dio treba sadržavati:

- analizu fizičkih obilježja zone radi ocjene vrste i opsega prihvatljivih zahvata, vodeći računa i o potrebama razvoja naselja Punat. Ovaj aspekt posebno je važan radi povezivanja na nalaze i sadržaja UPA naselja Punat koja će uskoro biti dovršena;
- analizu zone u pogledu programiranja kapaciteta, vrste i oblika (hotelskoga) smještaja i pratećih sportsko-turističkih sadržaja, kongresnoga centra i sl.,
- analizu mogućnosti prostorno-prometne organizacije zone u svjetlu odnosa prema građevinskom području naselja u neposrednom južnom nastavku (sport, rekreacija, parkirališta, pješačke i biciklističke staze i sl.),
- 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 Plan,
- 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 2.

Temeljni grafički prikaz sadržavat će prijedlog prostorne organizacije zone Luke nautičkog turizma i Brodogradilišta, primarno kopnenoga dijela (uključujući i dijelove akvatorija na kojima se pretpostavlja korekcija obalne crte), okvirne površine 20 ha, u mjerilu 1:2.000.



Kartografski prikaz UPA 2 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.

Prilikom izrade kartografskoga prikaza granice obuhvata UPU-2 bit će određene u skladu sa zapažanjima istaknutima u t. 4.2. ovoga Programa.

C. PREZENTACIJA UPA

Prijedlog UPA prezentirat će se zainteresiranim dionicima u dogovoru s Općinom Punat. Ukoliko se ocijeni potrebnim, izrađivač će UPA 2 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 2 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 2 na sljedeći način:

- prati izradu UPA 2 putem Jedinственog 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 2 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 2 zahtijeva do 30 kalendarskih dana, te bi

Rok izrade završnog elaborata UPA 2 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 12.0000 € + PDV.

5. IZVOD IZ SUDSKOGA REGISTRA



TRGOVAČKI SUD U RIJECI
It-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)
Vozišće 71

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

srđjan.skunca@gmail.com

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PRETEŽITA DJELATNOST:

71.11 - Arhitektonske djelatnosti

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Srdjan Skunca, OIB: 69869416537
Viškovo, Vozišće 71
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA PASTUPANJE:

Srdjan Skunca, OIB: 69869416537
Viškovo, Vozišće 71
- član uprave
- zastupa samostalno i neograničeno, temeljem odluke od 15.
studenog 2023.

TEMELJNI KAPITAL:

100,00 euro

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

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

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

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

D002, 2023-11-17 12:36:27

Stranica: 1 od 3



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

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

SUBJEKT UPISA

EVIDENCIJSKE DJELATNOSTI:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - energetske certificiranja, 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
- * - promidžbe (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

