

**REPUBLIKA HRVATSKA  
ZADARSKA ŽUPANIJA  
GRAD ZADAR**

**Gradonačelnik**

KLASA: 350-01/19-01/129

URBROJ: 2198/01-2-20-3

Zadar, 28. travnja 2020.

**- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA –**

**PREDMET:**

**Prijedlog Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna  
Detaljnog plana uređenja turističkog naselja  
Punta Skala i zone stanovanja**

**NADLEŽNOST  
ZA DONOŠENJE:**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PRAVNI TEMELJ:**

**- Zakon o prostornom uređenju - članak 86.  
stavak 1. i 3.**

(„Narodne novine“ br.153/13,65/17,114/18,39/19 i  
98/19)

**-Statut Grada Zadra - članak 27.**

(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14  
i 2/15 - pročišćeni tekst, 3/18, 7/18 - pročišćeni tekst,  
15/19 i 2/20)

**PREDLAGATELJ:**

**Gradonačelnik**

**IZVJESTITELJ:**

**Pročelnik Darko Kasap, dipl.ing.**

**MATERIJAL IZRADIO:**

**UO za prostorno uređenje i graditeljstvo**

**O b r a z l o ž e n j e**

Grad Zadar, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, dana 18.12.2019. godine, zaprimio je pismo namjere od društva Punta Skala d.o.o. Zadar u kojem traže pokretanje postupka izrade IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja („Glasnik Grada Zadra“ broj 3/06, 5/09, 8/12 i 8/18) (u daljnjem tekstu: Plan).

Prostor obuhvaćen ovim Planom predstavlja zonu ugostiteljsko-turističke namjene (T2) – turističko naselje, a područje obuhvata Plana je obuhvat Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja („Glasnik Grada Zadra“ broj 3/06, 5/09, 8/12 i 8/18).

IV. Izmjenama i dopunama Plana omogućiti će se kvalitetnije funkcioniranje turističkog naselja te redizajnirati njegov dio kako bio se zadovoljili novi trendovi u turizmu, a što bi obuhvaćalo:

- korekciju prometnog rješenja
- preraspodjelu sadržaja unutar gradivih površina
- omogućavanje novih pratećih sadržaja u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene tipa Aqua – park, ugostiteljski sadržaji, bazenski sadržaji i sl.

Cilj izrade IV. Izmjena i dopuna Plana jest da se u području obuhvata gore navedenim izmjenama omogući realizacija planiranih sadržaja i osigura kvalitetnije i održivije funkcioniranje turističkog naselja.

Sukladno članku 86., stavak 1. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) izrada prostornog plana započinje na temelju odluke o izradi prostornog plana.

Slijedom navedenog dostavlja se, **Prijedlog Odluke o izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja - na razmatranje i odlučivanje.**

**GRADONAČELNIK**

*Branko Dukić, v.r.*

Temeljem članka 86. stavak 1. i 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst, 15/19 i 2/20), **Gradsko vijeće Grada Zadra na \_\_\_ . sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020. godine, d o n o s i**

## **ODLUKU**

### **o izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom pristupa se izradi IV. Izmjena i dopuna Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja („Glasnik Grada Zadra“ broj 3/06, 5/09, 8/12 i 8/18) - (u daljnjem tekstu : Plan).

Nositelj izrade Plana je Grad Zadar, Upravni odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo.

#### **II. PRAVNA OSNOVA ZA IZRADU I DONOŠENJE PLANA**

##### **Članak 2.**

Pravna osnova za izradu i donošenje Plana utvrđena je člankom 86. stavak 1. i stavak 3. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19) – u daljnjem tekstu: Zakon.

Plan se izrađuje u skladu s odredbama Zakona, Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“ broj 106/98, 39/04, 45/04 - ispravak i 163/04 i 9/11) – u daljnjem tekstu Pravilnik i ostalim važećim propisima iz područja prostornog uređenja kao i posebnim propisima.

#### **III. RAZLOZI DONOŠENJA PLANA**

##### **Članak 3.**

IV. Izmjenama i dopunama Plana omogućiti će se kvalitetnije funkcioniranje turističkog naselja te redizajnirati njegov dio kako bio se zadovoljili novi trendovi u turizmu, a što bi obuhvaćalo:

- korekciju prometnog rješenja
- preraspodjelu sadržaja unutar gradivih površina
- omogućavanje novih pratećih sadržaja u funkciji ugostiteljsko-turističke namjene tipa Aqua – park, ugostiteljski sadržaji, bazenski sadržaji i sl.

#### **IV. OBUHVAT PLANA**

##### **Članak 4.**

Područje obuhvata Plana je obuhvat Detaljnog plana uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja ( „Glasnik Grada Zadra“ broj 3/06, 5/09, 8/12 i 8/18).

Obuhvat je prikazan na grafičkom prikazu koji je sastavni dio ove Odluke i neće se objaviti u „Glasniku Grada Zadra“.

## **V. OCJENA STANJA U OBUHVATU PLANA**

### **Članak 5.**

Prostor obuhvaćen ovim Planom predstavlja zonu ugostiteljsko-turističke namjene (T2) – turističko naselje.

Nakon izgradnje turističkog kompleksa Punta Skala, a tijekom uporabe i prema zahtjevima gostiju ukazala se potreba ponovnog redizajna dijela postojećeg turističkog naselja kako bi se zadovoljili novi trendovi u turizmu. U zadnjem ciklusu rekonstruirala sa postojeća podzemna garaža, povećali kapaciteti iste te dodali prateći sportski sadržaji te izgradila polivalentna zgrada za sport i sajamske manifestacije.

## **VI. CILJEVI I PROGRAMSKA POLAZIŠTA PLANA**

### **Članak 6.**

Cilj izrade IV. Izmjena i dopuna Plana jest da se u području obuhvata izmjenama predloženim u članku 3. ove odluke omogući realizacija planiranih sadržaja i osigura kvalitetnije i održivije funkcioniranje turističkog naselja.

U sklopu ovih izmjena i dopuna Plana izvršiti će se prepravke grafičkog i tekstualnog dijela Plana kako bi njegovo provođenje bilo što efikasnije.

## **VII. POPIS SEKTORSKIH STRATEGIJA, PLANOVA, STUDIJA I DRUGIH DOKUMENATA PROPISANIH POSEBNIM ZAKONIMA KOJIMA, ODNOSNO U SKLADU S KOJIMA SE UTVRĐUJU ZAHTJEVI ZA IZRADU PLANA**

### **Članak 7.**

Za potrebe izrade Plana koristit će se postojeći dokument prostornog uređenja - Detaljni plan uređenja turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja („Glasnik Grada Zadra“ broj 3/06, 5/09, 8/12 i 8/18) te digitalni katastarski plan i digitalne ortofoto karte (DOF) Državne geodetske uprave kao i druge odgovarajuće geodetske podloge prema Pravilniku.

Koristit će se sva raspoloživa dokumentacija prostora koju iz područja svog djelokruga osiguravaju javnopravna tijela.

Ako se tijekom izrade Plana ukaže potreba za drugom posebnom strategijom, studijom ili drugim dokumentom propisanim posebnim zakonom, ista će se pribaviti sukladno Zakonu i posebnom zakonu.

## **VIII. NAČIN PRIBAVLJANJA STRUČNIH RJEŠENJA PLANA**

### **Članak 8.**

Stručna rješenja potrebna za izradu Plana izrađuje stručni izrađivač Plana u skladu sa pribavljenim stručnim podlogama (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) koje za potrebe izrade Plana iz područja svog djelokruga osiguravaju tijela i osobe određene posebnim propisima, a pribavit će se u skladu s odredbama članka 90. Zakona.

## **IX. POPIS JAVNOPRAVNIH TIJELA ODREĐENIH POSEBNIM PROPISIMA KOJA DAJU ZAHTJEVE ZA IZRADU PLANA TE DRUGIH SUDIONIKA KORISNIKA PROSTORA KOJI TREBAJU SUDJELOVATI U IZRADI PLANA**

### **Članak 9.**

Utvrđuje se popis javnopravnih tijela i osoba određenih posebnim propisima koji mogu sudjelovati iz područja svog djelokruga rada u izradi ovog Plana:

- ZADARSKA ŽUPANIJA, Zavod za prostorno uređenje, Braće Vranjanina 11, Zadar,
- Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Zadru, I. Smiljanića 3,
- HEP dd-Elektra Zadar, Kralja Dmitra Zvonimira 8,
- Odvodnja d.o.o. Zadar, Hrvatskog sabora bb,
- Vodovod d.o.o. Zadar, Špire Brusine 17,
- GRAD ZADAR, Upravni odjel za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša, Narodni trg 1,
- HAKOM- Hrvatska agencija za poštu i elektroničke komunikacije, Jurišićeva 13, Zagreb,
- EVN Croatia plin d.o.o., Ulica Hrvatskog sabora 42, Zadar,
- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Zadar, Odjel inspekcije, Put Murvice 9, Zadar,
- MUP, PU Zadarska, Služba policije, Ulica bana Josipa Jelačića 30, Zadar,
- Hrvatske vode VGO Split, Vukovarska 35, Split,
- Hrvatske šume, Uprava šuma podružnica Split, Kralja Zvonimira 35. Split,
- MUP, Ravnateljstvo civilne zaštite, Služba civilne zaštite Zadar, Andrije Hebranga 11/c.

Ako se tijekom izrade Plana ukaže potreba, u postupak izrade mogu se uključiti i drugi sudionici.

## **X. ROK ZA IZRADU PLANA**

### **Članak 10.**

Za izradu Plana planiraju se sljedeći rokovi:

- dostava zahtjeva javnopravnih tijela i osoba određenih posebnim propisima koji mogu sudjelovati iz područja svog djelokruga rada u izradi Plana – rok od 30 dana od dostave poziva za dostavu zahtjeva,
- izrada Nacrta prijedloga Plana – rok od 60 dana od pribavljenih stručnih podloga iz članka 8. ove Odluke,
- izrada Prijedloga Plana – rok od 30 dana od prihvaćanja Nacrta prijedloga Plana
- javna rasprava s javnim uvidom u prijedlog Plana – rok sukladno članku 98. Zakona,
- izrada Izvješća o provedenoj javnoj raspravi – rok od 30 dana od proteka roka za davanje pisanih prijedloga i primjedbi tijekom javne rasprave,
- izrada Nacrta konačnog prijedloga Plana – rok od 15 dana od prihvaćanja Izvješća o javnoj raspravi,
- izrada Konačnog prijedloga Plana – rok od 15 dana od potvrđivanja Nacrta konačnog prijedloga Plana.

## **XI. IZVORI FINANCIRANJA IZRADA PLANA**

### **Članak 11.**

Sve troškove vezane za izradu Plana financirat će društvo Punta Skala d.o.o. Zadar.

## **XII. ODLUKE O DRUGIM PITANJIMA ZNAČAJNIM ZA IZRADU NACRTA PLANA**

### **Članak 12.**

Tijekom izrade Plana moguće je izdavanje akata kojima se odobravaju zahvati u prostoru odnosno građenje u obuhvatu Plana.

## **XIII. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 13.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Zadra“.

*KLASA:350-01/19-01/129  
URBROJ: 2198/01-1-20-  
Zadar, \_\_\_\_\_ 2020.*

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

***PREDSJEDNIK***

*Zvonimir Vrančić, dr.med.*



OBUHVAT IV IZMJENA I DOPUNA DPU TURISTIČKOG  
NASELJA PUNTA SKALA I ZONE STANOVANJA

GRAD ZADAR

Primiteno: 18-12-2019

Klasifikacijska oznaka

Uredbeni broj

5



Zadar, 17. prosinca 2019. godine

GRAD ZADAR  
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE  
I GRADITELJSTVO

**PREDMET: Izmjena i dopuna plana  
DPU turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja**

Molili bi da u okviru svoje nadležnosti prema Programu koji je u prilogu ovog dopisa donesete na Gradskom vijeću Odluku o izradi izmjene i dopune DPU turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja.

Troškove izrade izmjene i dopune Plana ćemo snositi u cijelosti, a ista nam je potrebna da bi što prije mogli pokrenuti novi investicijski ciklus. Kako nova vremena nose nove zahtjeve tako se i nama događa da moramo redefinirati Planove u cilju zadovoljavanja novih potreba gostiju.

Program izmjene i dopune DPU-a turističkog naselja Punta Skala i zone stanovanja

Nakon izgradnje turističkog kompleksa Punta Skala, a tijekom uporabe i prema zahtjevima gostiju ukazala se potreba ponovnog redizajna dijela postojećeg turističkog naselja kako bi zadovoljili nove trendove i želje naših gostiju. U zadnjem ciklusu rekonstruirali smo postojeću podzemnu garažu kojoj smo uz povećanje kapaciteta dodali i sadržaje sporta i rekreacije kao i izgradili polivalentnu dvoranu za sport i sajamske manifestacije.

**Ovaj redizajn je unutar postojećih kapaciteta naselja koji je Prostornim planom grada Zadra određen na 2500 kreveta što nam sve više postaje ograničavajući faktor.**

Naši razvojni planovi, pogotovo zbog potrebe smještaja radne snage unutar kompleksa, će u skoroj budućnosti tražiti povećanje kapaciteta ove zone na minimalno 3000-3500 kreveta što je u skladu s propisanom gustoćom po hektaru za turističke zone.

**Planiraju se slijedeće korekcije Plana:**

1. Postojeće prometno rješenje unutar kompleksa bi djelomično korigirali.
2. Postojeći obiteljski hotel „Diadora“ ne bi nadograđivali jer su analize pokazale da je povoljnije izgraditi zasebni tematski hotel namijenjen gostima s malom djecom. S južne strane hotela bi se dogradili nove prateće sadržaje tipa aqua-park s još bazena i ugostiteljskih sadržaja.
3. Na parceli III gdje smo u izgradnji 5 vila s bazenima bi izgradili još sličnih objekta s redizajnom apartmanske zgrade.
4. Na parceli IV uz postojeći hotel Iadera izgradili bi još bazenskih sadržaja

**Falkensteiner Hotels & Residences Punta Skala**

Zrinsko-Frankopanska 38, HR - 23 000 Zadar · Tel. +385 23 492 900 headoffice.croatia@falkensteiner.com ·  
www.punta-skala.com · www.falkensteiner.com

**Registered company name and address:**

Punta Skala d.o.o. · Zrinsko-Frankopanska 38, HR - 23 000 Zadar · Uprava: Agron Beriša, Jasna Čurković Georg Albert Unterkircher · Nadzorni odbor: Otmar Michaeler-predsjednik · Trgovački sud u Zadru · MBS: 060019559 · OIB: 02964137348 · Temeljni kapital: 90.729.800,00 kuna uplaćen u cijelosti · Zagrebačka banka d.d. Zagreb · Hrvatska; IBAN: HR18 23600001102030529

5. Na parceli VI bi umjesto zgrade mješovitog ugostiteljsko trgovačkih sadržaja izgradili još jedan manji tematski hotel
6. Parcela VII postojećih apartmana bi se redizajnirala
7. Parcela VIII koja obuhvaća obalni pojas bi se također reorganizirala novim ugostiteljskim i zabavnim sadržajima te bazenima

Ovim izmjenama bi otvorili novi investicijski ciklus prema konačnom zaokruženju planiranih sadržaja i kapaciteta ovog turističkog naselja

U Zadru, 17. prosinca 2019.



Uprava Punta skala d.o.o.

**Punta Skala d.o.o.**  
za ugostiteljstvo, trgovinu  
i turizam  
ZADAR