



HRVATSKI SABOR
Zastupnik Predrag Štromar

Zagreb, 10. prosinca 2025.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA

PREDMET: Amandmani na Konačni prijedlog zakona o prostornom uređenju, drugo čitanje, P.Z.E. br. 216 - predlagateljica: Vlada Republike Hrvatske

Na temelju članka 196. Poslovnika Hrvatskog sabora na Konačni prijedlog zakona o prostornom uređenju, drugo čitanje, P.Z. E. br. 216 – predlagateljica: Vlada Republike Hrvatske, podnosim sljedeće amandmane:

AMANDMAN I.

Na članak 65.

U članku 65., stavku 1., podstavku 2. iza riječi „čvorove“ dodaje se: „osim iznimno za projekte visoke kategorije od 5 zvjezdica u kojima je dozvoljena gradnja ugostiteljskih i uslužnih sadržaja te pratećih trgovina koji su uobičajeni u hotelima visoke kategorije od 5 zvjezdica.“

OBRAZLOŽENJE

Novi zakon propisuje zabranu gradnje ugostiteljskih sadržaja, trgovina i sličnih pratećih funkcija u pojasu od 25 do 100 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene. Pri tom se ne misli na smještajne kapacitete, koji su i prema trenutno važećem zakonu ionako morali biti planirani izvan 100 metara od obalne crte. Ovdje je riječ o pratećim sadržajima; ugostiteljskim objektima, trgovinama i drugim funkcijama (poput caffè bara, restorana, beach cluba i sl.) koje turistički projekti visoke kategorije 5 zvjezdica moraju imati unutar pojasa od 25 do 100 metara u građevinskom zemljištu turističke namjene. Ne može se očekivati da gost mora pješачiti 100 metara od plaže do najosnovnijih sadržaja (npr. caffè bara), osobito uzmemo li u obzir da je hrvatska obala ravna tek na pojedinim lokalitetima, dok su preostala područja pretežno strma. U takvim uvjetima tih 100 metara nije samo udaljenost, nego i značajan visinski uspon, koji na mnogim mjestima čini pristup praktički nemogućim.

Takvih ograničenja nema u niti jednoj usporedivoj turističkoj destinaciji u svijetu, zbog čega su renomirani hotelski lanci visoke kategorije već reagirali uz upozorenje da bi ovakvo zakonsko rješenje moglo dovesti do odustajanja od planiranih projekata.

AMANDMAN II.

Na članak 151.

U članku 151., stavku 2., podstavak 2. brišu se zadnje dvije riječi "javnog investitora."

OBRAZLOŽENJE

Zahvati u prostoru društvene i športsko-rekreacijske namjene kao što su bolnice, zgrade tijela državne uprave, škole, vrtići, športske i višenamjenske dvorane mogu biti financirane i privatnim kapitalom, modelom javno privatnog partnerstva gdje je investitor privatna pravna osoba koja se javlja na natječaj javnog tijela koje je izjavilo potrebu za izgradnju objekata kao što su bolnice, zgrade tijela državne uprave, škole, vrtići, športske i višenamjenske dvorane. Privatni investitor izgradi objekt i održava ga 25 ili 30 godina te ga potom predaje javnom tijelu. Imamo primjer izgradnje 32 objekata u školstvu u Varaždinskoj županiji između 2005. i 2008. godine. Treba omogućiti i takav model izgradnje ovih objekata.

AMANDMAN III.

Na članka 243.

U članku 243., stavak 3., mijenja se i glasi:

„Za građevine ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona izdana lokacijska dozvola odnosno podnesen zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole ili za zone ugostiteljsko-turističke namjene za koje je do dana stupanja na snagu ovoga Zakona donesen urbanistički plan uređenja odnosno pokrenut postupak izrade urbanističkog plana uređenja, odnosno njegovih izmjena i dopuna, etažiranje iz Članka 68. i gradnja u pojasu od 25 do 100 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene iz Članka 65. u točki 2. se može provesti po propisima koji su vrijedili na dan izdavanja lokacijske dozvole ili na dan donošenja urbanističkog plana uređenja odnosno Odluke o izradi urbanističkog plana uređenja ili njegovih izmjena i dopuna.“

OBRAZLOŽENJE

Mnogi turistički projekti na obali danas ulaze u fazu neposredne realizacije, iako su investitori na njihovoj pripremi radili godinama. Najviše vremena i značajnih financijskih sredstava utrošeno je na rješavanje imovinsko-pravnih odnosa, što je bio glavni razlog sporog napretka pripremne faze. Paralelno su izrađeni svi potrebni arhitektonski projekti, dok je kod pojedinih zahvata već započela i izgradnja pristupnih cesta te komunalne infrastrukture — sve u potpunosti sukladno važećim zakonima koji su na snazi od 2011. godine. Mnogi od navedenih projekata moraju mijenjati postojeće lokacijske dozvole i UPU-ove kako bi se uskladili s planovima višeg reda. Kako bi se izbjegla mogućnost dvojakog tumačenja pojedinih članaka ovog zakona, predlažem da se u tekst uključe i predložene dopune u Članak 243. Osim što novi

zakon uvodi zabranu etažiranja, istovremeno propisuje i zabranu gradnje ugostiteljskih sadržaja, trgovina i sličnih pratećih funkcija u pojasu od 25 do 100 metara u izdvojenim građevinskim područjima izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene. Takva se odredba ne može odnositi na luksuzne turističke projekte smještene uz more koji su se razvijali upravo u skladu s pravilima koja vrijede od 2011. godine. Pri tom se ne misli na smještajne kapacitete, koji su i prema trenutno važećem zakonu ionako morali biti planirani izvan 100 metara od obalne crte. Ovdje je riječ o pratećim sadržajima — ugostiteljskim objektima, trgovinama i drugim funkcijama (kao npr. caffè bar, restoran, beach club i sl.) — koje su ti projekti od početka predviđali unutar pojasa od 25 do 100 metara, potpuno sukladno važećim propisima. Do sada je u sklopu takvih projekata bila dopuštena gradnja pratećih sadržaja potrebnih za kvalitetno funkcioniranje turističkog kompleksa, a investitori su na temelju toga već izradili dokumentaciju, koncepciju, financijske projekcije, arhitektonska rješenja i uložili značajna sredstva. Ne bi bilo u redu da se pravila igre mijenjaju na samom kraju utakmice. Kako bi se spriječila odustajanja investitora te potencijalne tužbe domaćih i stranih ulagača za naknadu štete, predlažemo da se ovaj amandman uvaži.

Zastupnik
Predrag Štromar

