

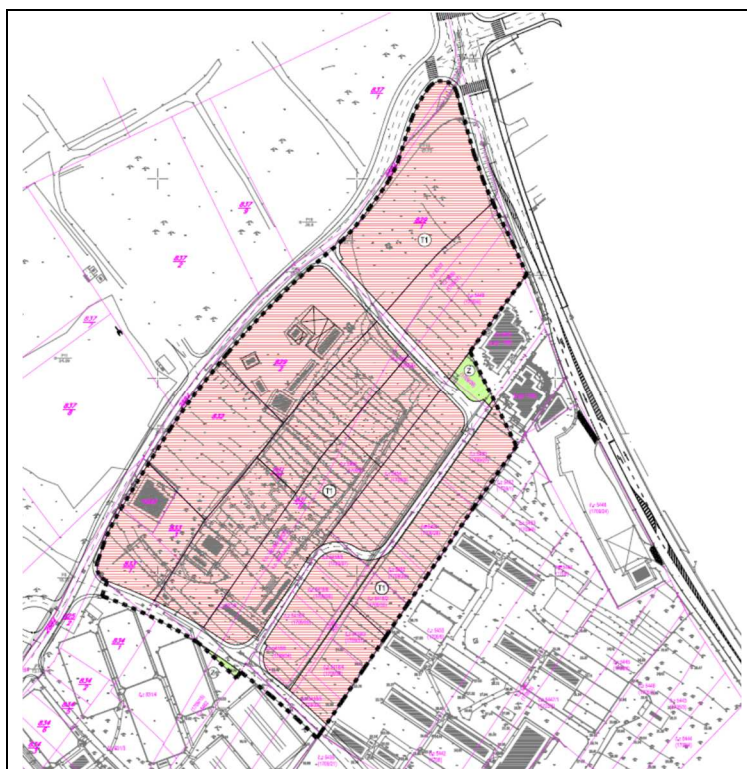
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD MAKARSKA



Naziv plana:

IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKE ZONE
MAKARSKA - ZAPAD 2

- sažetak za javnost



Naručitelj: **GRAD MAKARSKA**
Izrađivač: **ARCHING STUDIO d.o.o. Split**
Direktor: **Srđan Šegvić, dipl.inž.arh.**

Split, prosinac 2019. god.

SAŽETAK ZA JAVNOST

UVOD

Na temelju Odluke o izradi Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2 („Glasnik Grada Makarske br. 21/17), utvrđena je obveza izrade Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2, čija je izrada započela po potpisu ugovora i dostavi potrebne dokumentacije izrađivaču Plana, uključivo i izradu i dostavu topografsko - katastarske podloge za područje obuhvata u digitalnom vektorskom obliku.

Po potpisu ugovora ARCHING STUDIO d.o.o. je 2018. godine pristupio pripremnim radovima na izradi Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2 koji su uključivali analizu postavki iz PPU Grada Makarske za područje obuhvata Plana.

Nakon pribavljanja i usuglašavanja traženih podataka od tijela državne uprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, te pribavljanja potrebnih kartografskih podloga za izradu Izmjena i dopuna UPU-a, stručni tim ARCHING STUDIO d.o.o. je izradio elaborat Prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2 za javnu raspravu.

Izmjene i dopune Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2 za javnu raspravu utvrdio je gradonačelnik Grada Makarske.

Za vrijeme trajanja javne rasprave, na javnom uvidu u zgradi Grada izložen je utvrđeni prijedlog Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja UTZ Makarska - Zapad 2, za javnu raspravu koji sadrži tekstualni i grafički dio plana i sažetak za javnost.

Građani i udruge sudjeluju u javnoj raspravi na način da:

- imaju pravo pristupa na javni uvid o prijedlogu Izmjena i dopuna UPU-a,
- postavljaju pitanja tijekom javnog izlaganja o predloženim rješenjima,
- mogu upisati prijedloge i primjedbe u knjigu primjedbi koja se nalazi kod portira,
- daju prijedloge i primjedbe u zapisnik tijekom javnog izlaganja,
- upućuju pisana očitovanja, prijedloge, mišljenja i primjedbe do dana isteka javnog uvida na adresu: Grad Makarska, Trg kralja Tomislava 1, 21300 Makarska.

Prije upućivanja Izmjena i dopuna UPU-a Općinskom vijeću na donošenje, nositelj izrade dostavit će svim sudionicima u javnoj raspravi pisanu obavijest s obrazloženjem o razlozima neprihvatanja odnosno djelomičnog prihvatanja njihovih očitovanja.

OSNOVNI PODACI O STANJU U PROSTORU

Predmetni obuhvat Plana je veličine cca 3,52 ha. Predmetni obuhvat je definiran planom višeg reda, PPU-a Grada Makarske. Na sjeveru graniči s državnom cestom D8, a zapadna granica je ulica I. G. Kovačića., dok na jugu i istoku graniči sa UPU UTZ Makarska – Zapad 3.

Okosnicu prometne mreže u obuhvatu Plana čini državna cesta D-8 koja prolazi sjeverno od područja obuhvata. Državnom cestom se ostvaruje veza područja obuhvata sa širom prometnom mrežom. Ovaj prostor nikada dosada nije detaljnije prostorno-planski sagledan, odnosno u prometnom smislu, nikada nije prostorno-planski definirana prometna mreža ispod razine kategoriziranih prometnica. Rezultat toga je neplanski razvoj naselja i prometne infrastrukture koja je sagledavana parcijalno, pri čemu se kao podloga koristila mreža putova, koji su položajno i tehničkim elementima neprimjereni suvremenom promišljanju prometne infrastrukture.

INFRASTRUKTURNA OPREMLJENOST

CESTOVNI PROMET

Područje obuhvata plana smješteno je na zapadnom dijelu grada Makarske, južno od državne ceste D8 (Jadranska magistrala). Prometnu okosnicu šireg područja obuhvata čini upravo državna cesta D8 i sa istom se ostvaruje veza područja obuhvata sa širom prometnom mrežom. Pristup području obuhvata nije sa državne ceste, već se isti vrši putem postojeće ulice Ivana Gorana Kovačića koja se nalazi unutar granice obuhvata plana Makarska-Zapad 2. Unutar same zone postoji djelomično izgrađena postojeća mreža prometnica koje služe za pristup pojedinim objektima. Iste su neadekvatne te se obzirom na planiranu namjenu ne mogu koristiti već je potrebno formirati adekvatnu prometnu mrežu.

ELEKTROENERGETSKA MREŽA

Na području obuhvata Plana, egzistiraju TS 10(20)/0,4 kV „BILOŠEVAC“ sa priključnim 10(20) kV kabelom i TS 10(20)/0,4 kV „FERIJALNI SAVEZ“ koja je u blok-spoju. Trafostanica „BILOŠEVAC“ je tipa „gradska“, instalirane snage 630 kVA, a spojena je radijalno kabelom tipa XHE 49 A 3x(1x150) mm² iz TS 10(20)/0,4 kV „FERIJALNI SAVEZ“. Trafostanica „FERIJALNI SAVEZ“ je tipa „blindirana“, instalirane snage 100 kVA. Napaja se iz TS 110/35/10 kV „MAKARSKA“ dijelom kabelski a dijelom dalekovodm tipa 3x16 Cu i 3x25 Cu. Osim kabela prema TS „BILOŠEVAC“, iz trafostanice ide i kabel tipa XHE 49 A 3x(1x150) mm² do TS 10(20)/0,4 kV „VEPRIC“.

TELEKOMUNIKACIJSKA MREŽA

Na području obuhvata ovog Plana ima TK infrastrukturnih objekata.

VODOVODNA MREŽA – POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnom području postoji izgrađena vodoopskrbna mreža za potrebe postojećih sadržaja. Postojeća mreža je lokalnog karaktera izvedena od profila Ø 110 mm, te je djelomično položena van trupa planiranih prometnih površina. Cjevovod u ulici I.G. Kovačića, koji se trenutno opskrbljuje preko vodospreme Puharići, s kotom dna 75 m.n.m. i kapacitetom V=2000 m³, u budućnosti neće moći osigurati dostatne količine vode za vršnu potrošnju u ljetnim periodima. Također ne postoji izvedena hidrantska mreža. Buduću vodoopskrbnu mrežu je potrebno planirati na način da se zadovolje potrebe za vodom budućih sadržaja te da se poveća sigurnost opskrbe vodom.

KANALIZACIJSKA MREŽA – POSTOJEĆE STANJE

Na predmetnom području postoji djelomično izgrađena kanalizacijska mreža za potrebe postojećih sadržaja. Postojeća mreža je lokalnog karaktera izvedena od cjevovoda profila Ø 250 mm. Kanalizacijski cjevovod je djelomično položen van planiranih prometnih površina, te se predviđa njegova rekonstrukcija. Buduću kanalizacijsku mrežu potrebno je projektirati na način da se predvidi razdjelni kanalizacijski sustav unutar trupa novoplaniranih prometnica. Sve kanalizacijske vode (fekalne i oborinske) potrebno je tretirati prije nego što se upuste u recipijent.

PROGRAM GRADNJE I UREĐENJA PROSTORA

Veličina predmetnog obuhvata iznosi cca 3,50 ha, te je iz slijedeće tablice vidljivo udio pojedinih namjena unutar predmetnog Plana, a sve je vidljivo i iz kartografskog prikaza broj 1. Korištenje i namjena površina.

Tabela - Iskaz prostornih pokazatelja za namjenu

Namjena površina	površina	
	ha	%
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – HOTELI – T1	3,18	90,80
ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE - Z	0,03	0,85
PROMETNE POVRŠINE (kolne, pješačke)	0.28	8,35
UKUPNO	3,50	100

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČAVANJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

Urbanističkim planom uređenja, na kartografskom prikazu broj 1. Korištenje i namjena površina u mjerilu 1:1000, utvrđeno je prostorno rješenje s planom namjene površina i to:

- UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA – ZONA HOTELA VISOKE KATEGORIJE – T1
- ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE –Z
- POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

2. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA GOSPODARSKIH DJELATNOSTI

U sklopu obuhvata UPU-a planirana je izgradnja građevina gospodarskih djelatnosti ugostiteljsko – turističke namjene.

2.1. Uvjeti smještaja građevina ugostiteljsko – turističke namjene

Na području obuhvata Plana u sklopu 13 formiranih prostornih cjelina omogućava se gradnja građevina sa smještajnim kapacitetima tipa hoteli visoke kategorije (minimalno 4 zvjezdice) s depandansama (maksimalni ukupni kapacitet zone je 950 ležajeva), kao i sadržaja za pripremu i usluživanje hrane i pića (pružanje usluga doručka i drugih ugostiteljskih usluga). Uz smještajne kapacitete je moguć smještaj pratećih sadržaja: ugostiteljskih, trgovačkih, zabavnih i rekreacijskih, uslužnih i drugih servisnih sadržaja kao što su restorani, barovi, agencije, spremišta, spa, wellness, radionice i ostalo.

Svaka prostorna cjelina može predstavljati zasebnu građevnu česticu, ali se također dozvoljava i parceliranje svake prostorne cjeline na više građevnih čestica sukladno odredbama ovog Plana, a što će se odrediti lokacijskom dozvolom, te tada vrijede uvjeti za gradnju ovisno o veličini parcelirane građevne čestice.

Minimalna udaljenost građevine (nadzemni dio) od ruba susjedne prostorne cjeline/građevne čestice, odnosno granice obuhvata plana je 6,0 m za građevine katnosti Po+(S)P+6, 4,0 m za građevine katnosti do Po+(S)P+5, odnosno 3,0 m za građevine katnosti do Po+(S)P+3, a minimalna udaljenost od prometnice je 10,0 m za građevine katnosti Po+(S)P+6, odnosno 5,0 m za građevine katnosti do Po+(S)P+5. Podzemni dio građevine (podrumske etaže i potpuno ukopani dio suterenske etaže mogu se graditi na udaljenosti od minimalno 2,00 m od ruba susjedne prostorne cjeline, odnosno granice obuhvata plana i prometnice (osim u slučaju kad se rampa za ulazak u podrmsku etažu gradi uz samu

granicu sa susjednom građevnom česticom, tada se i taj dio podrumске etaže na koji se spaja ulazna rampa može planirati uz samu granicu sa susjednom građevnom česticom). U slučaju da se unutar jedne prostorne cjeline/građevne čestice planira izgradnja dvije ili više građevina, tada je moguće planirati zajedničku podrumsku etažu za sve građevine. Zadnja etaža kod građevina katnosti od $Po+(S)P+4$ do $Po+(S)P+6$, može se izvesti do maksimalno 60% tlocrtne površine donjih etaža, a ostala površina se može koristiti kao prohodna terasa.

Unutar svake prostorne cjeline/građevne čestice obvezno je osigurati 40% površine kao parkovne nasade i prirodno zelenilo za građevine katnosti od $Po+(S)P+4$ do $Po+(S)P+6$, odnosno 30% za građevine katnosti do $Po+(S)P+3$. Propisano je uređenje zone zelenih površina kroz sadnju i rekultiviranje postojećeg zelenila. Također je uz obodne javne prometnice, a u okviru prostorne cjeline/građevne čestice propisana obveza sadnje drvoreda.

Izvan površine unutar koje se može graditi građevina, a unutar površine namijenjene za pejsažno i parkovno zelenilo i razini uređenog terena, mogu se izvesti kolni i pješački pristupi i otvorena parkirališta, bazeni, športski tereni, i sl.

Priključak na komunalnu infrastrukturu se rješava u skladu s rješenjem infrastrukture sadržane u Urbanističkom planu i prema posebnim uvjetima tijela državne uprave, javnih poduzeća i pravnih osoba s javnim ovlastima.

Građevine se oblikuju s elementima autohtonog urbaniteta i tradicijske arhitekture i uz upotrebu kamena, te s elementima suvremenog arhitektonskog izraza.

Rješenje građevina treba uskladiti s posebnim propisima u pogledu zaštite od požara, sklanjanja u slučaju elementarnih nepogoda i ratnih opasnosti te kretanja invalidnih osoba.

Prostorne cjeline za gradnju novih građevina, prikazane su u grafičkom dijelu elaborata Urbanističkog plana, kartografski prikaz broj 4. *Način i uvjeti gradnje* u mjerilu 1:1000.

2.2. Uvjeti gradnje građevina ugostiteljsko – turističke namjene

Opći uvjeti za gradnju građevina ugostiteljsko – turističke namjene su slijedeći:

- Maksimalni koeficijent izgrađenosti za nadzemni dio građevine/a je $kigN=0,40$ za građevine katnosti od $Po+(S)P+4$ do $Po+(S)P+6$, odnosno $kigN=0,45$ za građevine katnosti do $Po+(S)P+3$. Maksimalni koeficijent izgrađenosti za podzemni dio građevine je $kigP=0,70$ (osim u slučaju kad se planira rampa za ulazak u podrumsku etažu, tada se ista ne računa kod izračuna koeficijenta izgrađenosti za podzemni dio građevine $kigP$).
- Hoteli katnosti $Po+(S)P+6$ se mogu graditi na građevnoj čestici najmanje površine 3000 m², a hoteli katnosti $Po+(S)P+4$ i $Po+(S)P+5$ se mogu graditi na građevnoj čestici najmanje površine 1000 m², dok se hoteli katnosti do $Po+(S)P+3$ mogu graditi na građevnoj čestici najmanje površine 600 m².
- Ako se iznad podzemnih, potpuno ukopanih dijelova građevina uređuju kolne, pješačke ili parkirališne površine, ili se grade otvoreni bazeni i terase na terenu, nadzemni koeficijent izgrađenosti se može povećati za maksimalno 0,15 za građevine katnosti od $Po+(S)P+4$ do $Po+(S)P+6$, odnosno 0,10 za građevine katnosti do $Po+(S)P+3$.
- Maksimalna katnost zasebne građevine s pratećim sadržajima je $Po+(S)P$ +krovnna terasa. Na krovnoj terasi je moguća izvedba nadgrađa – ostakljenih i natkrivenih dijelova do 25% površine donje, prizemne etaže. Maksimalna katnost građevine namijenjene parkiranju je $Po+(S)P$ (prizemlje). Dozvoljena je izgradnja više podrumskih etaža u svim građevinama, radi osiguranja potrebnog broja parkirališnih mjesta.
- Ako se planira razvedena forma građevine, na terenu u nagibu, najniža kota terena od koje se računa maksimalna visina se iskazuje za svaku dilataciju. Maksimalna visina zasebne građevine s pratećim sadržajima iznositi 4,5 metra od najniže kote uređenog terena uz građevinu, odnosno dilataciju građevine (osim za dio na kojem se omogućava izvedba nadgrađa);
- Unutar obuhvata svake prostorne cjeline/građevne čestice moraju se sukladno posebnom propisu („Pravilnik o osiguranju pristupačnosti građevina osobama s invaliditetom i smanjene pokretljivosti“) biti osigurani uvjeti za nesmetani pristup, kretanje, boravak i rad osoba smanjene pokretljivosti;

- Potreban broj parkirališnih/garažnih mjesta treba osigurati u skladu s kategorizacijom ugostiteljskih objekata (0,35 PM/ležaju za hotel s 4*, te 0,5 PM/ležaju za hotel s 5* i vile), uvećan za jedno parkirališno mjesto na svakih 70m² netto površine dodatnih – pratećih sadržaja (ugostiteljskih, trgovačkih, uslužnih i rekreacijskih) zasebne funkcionalne cjeline unutar prostorne cjeline. Potreban broj parkirališnih mjesta moguće je osigurati na otvorenim parkiralištima i/ili garažama.

2.3. Oblikovanje građevina i terena

Teren oko građevina, potporni zidovi, terase i sl. moraju se izvesti tako da ne narušavaju izgled naselja, da prate nagib terena i da se ne promijeni prirodno otjecanje vode na štetu susjednog zemljišta i susjednih objekata.

Krov se može planirati kao ravni ili kosi, a u slučaju da se planira ravni, onda se isti može tretirati kao prohodna krovna terasa, dok kod kosog krova nagib krovnih ploha može biti od 20 do 33⁰, te dvostrešni ili četverostrešni, pokriven kupom kanalicom, ili mediteran, s prozorima tipa abaina ili luminara u srednjoj trećini krovne plohe.

Oblikovanjem građevine, treba ostvariti skladne prostorne odnose unutar mikrocjeline turističke zone, kao i u odnosu na obalni potez Makarske rivijere. Odgovarajuće valorizirati i uvažavati mikroreljef lokacije formiranjem terasastih površina s prostorima za odmor i rekreaciju (tereni i vanjski bazen/i), uz sadnju kvalitetnog visokog raslinja i nadopunu sadnjom autohtonih vrsta. Interpolacijom zelenih volumena u plohe terasa negradivog dijela čestice ima za cilj uklapanje kompleksa u sliku okruženja s izgradnjom u pejzažu. U izgradnji građevina i okoliša (potporni zidovi, terase i sl.) koristiti prirodne materijale (kamen). Visoka kategorija ugostiteljsko-turističkih građevina, kao i vrijednosti prostora u kojem se gradi s utjecajem na formiranje ukupne slike grada s mora, obvezuje na odgovarajuću razinu arhitektonskih dometa u oblikovanju zahvata.

2.4. Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina

Prostorni pokazatelji za način korištenja i uređenja površina prikazani su detaljno jer se planirani sadržaji realiziraju direktno temeljem Urbanističkog plana, odnosno prikazani su za svaku prostornu cjelinu/građevnu česticu. Za planirane sadržaje prikazani su u tablici broj 1. slijedeći prostorni pokazatelji:

- namjena prostorne cjeline;
- površina prostorne cjeline;
- najveća nadzemna izgrađenost prostorne cjeline;
- najveća podzemna izgrađenost prostorne cjeline
- najmanja uređena zelena površina unutar prostorne cjeline;
- oznaka prostorne cjeline;
- maksimalni broj ležajeva po prostornoj cjelini;

namjena prostorne cjeline/ građevne čestice	površina (m ²)	najveća nadzemna izgrađenost m ² (kigN=0,40)	najveća podzemna izgrađenost m ² (kigP=0,70)	najmanja uređena zelena površina (40%)	oznaka	maks. broj ležajeva
T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hoteli						
T1	4245	1698	2972	1698	1	126
T1	3003	1201	2102	1201	2	90
T1	3082	1233	2157	1233	3	92
T1	2269	908	1588	908	4	70
T1	1250	500	875	500	5	36
T1	2073	829	1451	829	6	62

T1	2694	1078	1886	1078	7	80
T1	2716	1086	1901	1086	8	80
T1	2065	826	1446	826	9	62
T1	2435	974	1705	974	10	72
T1	2947	1179	2063	1179	11	88
T1	1741	696	1219	696	12	52
T1	1316	526	921	526	13	40
Ukupno	31836	12734	22286	12734	-	950
Zaštitne zelene površine i prometne površine						
Z – zaštitne zelene površine	340	-	-	-	-	-
Kolne i pješačke površine	2839	-	-	-	-	-
Ukupno	3529	-	-	-	-	-
Ukupno sve	35015	-	-	-	-	-

3. UVJETI SMJEŠTAJA GRAĐEVINA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja građevina društvenih djelatnosti.

4. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja stambenih građevina. Postojeće stambene građevine, do privođenja planiranoj namjeni prema ovom planu, mogu se rekonstruirati unutar postojećih gabarita.

5. UVJETI UREĐENJA JAVNIH ZELENIH POVRŠINA

U sklopu obuhvata UPU-a nije predviđena izgradnja javnih zelenih površina, već se u sklopu istog nalaze zaštitne zelene površine (Z).

5.1. Zaštitna zelena površina (Z)

Zaštitna zelena površina (Z) je pretežno neizgrađeni prostor oblikovan radi potrebe zaštite okoliša (zaštita potoka, zaštita od buke, zaštita zraka i dr.). Zaštitne zelene površine uređuju se pretežito kroz očuvanje postojeće vegetacije te uz dopunu novim autohtonim zelenilom. Zaštitne zelene površine uređuju se na način da ne ometaju sigurnost odvijanja prometa u smislu očuvanja preglednosti prometnih površina.