



2.2 OBRAZLOŽENJE - SAŽETAK ZA JAVNOST



OBRAZLOŽENJE - SAŽETAK ZA JAVNOST

Urbanistički plan uređenja ugostiteljsko turističke zone Biloševac 4

1. POLAZIŠTA

Obveza izrade i donošenja ovog plana temelji se na:

- Zakonu o prostornom uređenju, članak 79, stavak 1 („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) - dalje u tekstu: ZOPU; člankom 62 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“ br 39/19) određeno je da će se postupci izrade i donošenja prostornih planova započeti po Zakonu o prostornom uređenju („Narodne novine“, br. 153/13., 65/17. i 114/18.) dovršiti po tom Zakonu,
- Prostornom planu Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije, broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13) - dalje u tekstu: PPSDŽ,
- Prostornom planu uređenja Grada Makarske („Glasnik Grada Makarske“, broj 8/06, 16/07- ispravak greške, 17/08, 19/09, 03/16- usklađenje sa Zakonom- članak 201) – dalje u tekstu: PPUG,
- Odluci o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske („Glasnik Grada Makarske“, broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17.), prema kojoj se PPUG (između ostalog) treba uskladiti s planom više razine - Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije u pogledu podjele jedinstvene ugostiteljsko - turističke zone Biloševac na četiri odvojene ugostiteljsko - turističke zone: „Biloševac 1, 2, 3 i 4“,
- Odluci o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Biloševac 4 („Glasnik Grada Makarske“ broj 25/17 od 22. prosinca 2017.).

Područje UPU-a je izdvojeno građevinsko područje ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja, koje područje je pripadajuće jedinici lokalne samouprave – Gradu Makarskoj u Županiji Splitsko - dalmatinskoj. Granice područja za koje se izrađuje UPU, utvrđene su Odlukom o izradi UPU-a, a u svezi s postupkom izrade Izmjena i dopuna PPUG-a i usklađenja istog za zonu Biloševac s važećim PPSDŽ-om.

UPU se izrađuje u skladu s:

a) Zakonom o prostornom uređenju

- odredbom članka 113., stavak 2. ZOPU po kojem se izmjene i dopune prostornih planova različitog obuhvata i/ili razine mogu izrađivati i donositi istodobno, što znači da se istodobno s usklađenjem PPUG-a s PPSDŽ-om u odnosu na planska rješenja za Biloševac može izrađivati i ovaj UPU, a donošenje istog može uslijediti po donošenju Izmjena i dopuna PPUG-a,
- odredbom članka 49., stavak 1. ZOPU: „za izdvojena građevinska područja izvan naselja ugostiteljsko-turističke namjene, u kojima se osnovna namjena (smještaj, sport) ostvaruje u izgrađenim strukturama, smještajne građevine i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) trebaju biti više kategorije, te položajem, veličinom, osobito visinom u skladu s obilježjem prirodnog krajolika; smještajne građevine trebaju biti udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima; vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina trebaju biti određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina; izgrađenost pojedinačne građevne čestice nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8; najmanje 40% površine svake građevne čestice treba biti uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo; odvodnja otpadnih voda treba biti riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem; broj vozova jednog ili više privezišta iznosi najviše 20% ukupnog broja smještajnih jedinica.“,
- stavkom 4. članka 49. ZOPU koji određuje: „Kamp se planira u izdvojenom građevinskom području izvan naselja i u građevinskom području naselja unutar površine

ugostiteljsko-turističke namjene, uz primjereno vrednovanje zatečene vegetacije, prirodnih dijelova obale te krajobraznih vrijednosti, tako da: izgrađenost tog građevinskog područja ne bude veća od 10%, najmanje 40% površine toga građevinskog područja bude uređeno kao parkovni nasadi i/ili prirodno zelenilo, smještajne jedinice i prateći sadržaji budu udaljeni najmanje 25 metara od obalne crte, smještajne jedinice ne budu povezane s tlom na čvrsti način.“

b) Pravilnikom o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova („Narodne novine“, br. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04),

c) Prostornim planom Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Županije splitsko - dalmatinske“ broj 1/03, 8/04, 5/05, 5/06, 13/07 i 9/13):

- u Tablici 1.17 “Izdvojena građevinska područja ugostiteljsko - turističke namjene” (članak 64), u Izmjenama i dopunama PPSDŽ iz 2013. godine su definirane zone, površine, kapaciteti i tipologija ugostiteljsko - turističkih zona na području Biloševca u Makarskoj, kako slijedi:

Biloševac 1	30,00 ha	1000 kreveta	T1
Biloševac 2	30,00 ha	1500 kreveta	T2
Biloševac 3	30,00 ha	1500 kreveta	T2
Biloševac 4	9,40 ha	1000 kreveta	T3

- članak 67. definira kriterije za izgradnju izdvojenih građevinskih područja izvan naselja, za područja unutar ZOP-a, kako slijedi:

„Te površine treba planirati kao turistička naselja za dulji boravak gostiju, što znači da moraju biti proporcionalno smještajnom kapacitetu predviđeni dovoljni prateći sadržaji za zadovoljavanje svih potreba gostiju - ugostiteljski, javni i uslužni. U tim turističkim naseljima treba omogućiti i što raznovrsnije zabave, sportske i rekreacijske aktivnosti i sadržaje.

Kolni promet u tim turističkim naseljima mora biti odvojen od pješačkih kretanja na način da se prometnice smještaju u pozadinu zone, a obalne područne zone namjenjuju se isključivo pješačkom kretanju. Parkirališta u pravilu trebaju biti decentralizirana i razmještena po skupinama smještajnih kapaciteta.

Otpadne vode tih zona ne mogu se tretirati septičkim jamama i direktnim ispustima u more, već se mora riješiti zatvorenim kanalizacijskim sustavom sa pročišćavanjem.

Svaku daljnju izgradnju novih kapaciteta potrebno je uskladiti s realnim mogućnostima vodoopskrbe konkretnog područja.

Za ove zone obavezna je izrada Urbanističkog plana uređenja cjelovite zone. Donošenjem odluke o izradi Urbanističkog plana uređenja, površina obuhvata zone utvrđena PPŽ-om kao maksimalna može se smanjiti do max. 10%...

Ukoliko postoje prostorni i prirodni uvjeti, u sklopu tih turističkih naselja može se planirati izgradnja priveza za brodove, pri čemu se mora sačuvati postojeća kvaliteta obale i mora.

Faznost izgradnje ovih zona ne može se odrediti na način da se izgrađuju smještajni objekti bez proporcionalno određenog nivoa i broja pratećih sadržaja i javnih površina. Zone izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, u čijem obuhvatu je planirana i luka nautičkog turizma ili turistički privez, kao jedinstvene prostorno-funkcionalne cjeline ne mogu se graditi na način da se luka nautičkog turizma s pratećim sadržajima ili turistički privez određuju kao prva faza izgradnje.

Smještajne građevine planiraju se izvan pojasa najmanje 100 m od obalne crte mora, Hoteli mogu imati maksimalnu katnost 6 nadzemnih etaža, završno ravni ili kosi krov, od najniže kote konačno zaravnanog i uređenog terena uz pročelje građevine (isto pravilo vrijedi i za gradnju na kosom terenu gdje se međusobnim povezivanjem građevina ne

može u vizuri pročelja imati više od 6 nadzemnih etaža). Za hotele se može planirati i više podrumskih etaža.

Vile mogu imati najveću katnost podrum, prizemlje i jedan kat, završno s ravnim ili kosim krovom.

Vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina određuje se proporcionalno u odnosu na svaku fazu izgradnje smještajnih građevina.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene širine veće od 500 m uz obalu, mora imati najmanje jedan javni cestovno-pješački pristup do obale.

Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice ne može biti veći od 0,8.

Najmanje 40% površine svake građevne čestice ugostiteljsko-turističke namjene mora se urediti kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo.

Prostorna cjelina ugostiteljsko-turističke namjene mora imati odgovarajući pristup na javno-prometnu površinu i unutar nje smješten pripadajući broj parkirališnih mjesta.“

- članak 71. PPSDŽ: „Kampovi su poslovno funkcionalne cjeline koje se sastoje od uređenog prostora na otvorenom, namijenjenog za pružanje usluga smještaja na otvorenom (kampiranje), te građevina namijenjenih za druge potrebe gostiju. Unutar kampova se uređuju površine u kojima se gostima pružaju usluge smještaja kampista na uređenom prostoru na otvorenom uz korištenje pokretne opreme za kampiranje (šatori, kamp prikolice, pokretne kućice, autodom i sl.), usluge prehrane, pića i napitaka te ostale usluge namijenjene turističkoj potrošnji.

U kampovima za potrebe pružanja ugostiteljskih i drugih usluga namijenjenih turističkoj potrošnji moguća je izgradnja objekata katnosti prizemlje, završno s ravnim ili kosim krovom kao i izgradnja, sukladno Pravilniku o razvrstavanju, minimalnim uvjetima i kategorizaciji ugostiteljskih objekata kampova iz skupine „kampovi i druge vrste ugostiteljskih objekata za smještaj“, potrebnog broja sanitarnih čvorova i drugih obveznih sadržaja kampova (praonice rublja i suđa, glačanje, osobna higijena gostiju i sl.). Kampovi površine veće od 3ha moraju imati i trgovinu s namirnicama i potrepštinama. Najveća bruto tlocrtna površina objekata unutar kampa iznosi 400m² za kampove do 3ha, a za kampove veće od 3ha 600m². Unutar kampa je moguća i izgradnja pratećih sadržaja u svrhu bavljenja športom ili rekreacijom na otvorenom prostoru.

Kamp mjesta i kamp parcele ne mogu se planirati u pojasu najmanje 25m od obalne crte mora.“

- članak 72. PPSDŽ: „Turistički privezi se mogu graditi na površinama izvan naselja za izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene, prema uvjetima iz članka 132. ove Odluke.“
- članak 132. PPSDŽ: „Turistički privez je samostalni infrastrukturni objekt (ponton, gat, mol, privez) u funkciji dnevnog prihvata plovniha objekata (nautičkih, izletničkih, brodova opskrbe, posebne namjene i sl.), opremljeno napravama za privez brodova. Turistički privez gradi se unutar obuhvata zone izvan naselja izdvojene ugostiteljsko-turističke namjene i s istom čini jedinstvenu prostorno funkcionalnu cjelinu, a nema pratećih objekata na kopnu. Može se graditi na način da zauzima maksimalno 20% obalne linije turističke zone.“

d) Izmjenama i dopunama PPUG-a Makarske

- Prostornim planom uređenja Grada Makarske utvrđuju se uvjeti za korištenje, namjenu i oblikovanje građevinskog zemljišta, dio kojeg je i područje obuhvata ovog UPU-a, te uvjeti za zaštitu okoliša, kulturne i prirodne baštine. Prema PPUG-u, područje UPU-a je dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja. Na području obuhvata Plana nema registriranih zaštićenih dijelova kulturne ni prirodne baštine. Za napomenuti je da je PPUG-om - kartografski prikaz broj 3. „Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora - Kulturna baština obuhvat UPU-a na kopnenom dijelu unutar evidentiranog arheološkog područja oznake VII Cvitačka, a obuhvat u morskom dijelu je unutar područja: „zaštićeno podmorje“ i „hidroarheološka zona“

- Istodobno s postupkom izrade UPU-a se provodi i postupak Izmjena i dopuna PPUG-a, prema kojem se za područje obuhvata ovog UPU-a određuje:

članak 7.: - površine izvan naselja - građevinsko područje za izdvojene namjene: površine za ugostiteljsko turističke zone na području Biloševac: Biloševac 1, Biloševac 2, Biloševac 3 i Biloševac 4 (sukladno PPSDŽ-u za područje Biloševac su određene 4 zone).

članak 70.:

(1) Planom se na području Biloševca formiraju 4 izdvojene ugostiteljsko turističke zone izvan naselja, u skladu s planom više razine- Prostornim planom Splitsko dalmatinske županije. Podjela zone Biloševac na 4 prostorne cjeline je načelno prikazana u kartografskom prikazu broj 1. i broj 4. ovog Plana, a utvrđuje se odlukom o izradi planova užih područja.

(2) Određuje se maksimalni kapacitet za zonu Biloševac 1, namjene T1 (hoteli): 1000 ležaja; za zone Biloševac 2 i 3 namjene T2 (turističko naselje) po 1500 ležaja, a za zonu Biloševac 4 namjene T3 (kampovi): 1000 ležaja.

(3) U izradi urbanističkih planova uređenja koji se propisuju za zone Biloševac 1, 2, 3 i 4, moraju se primjenjivati odredbe Zakona o prostornom uređenju, tako da:

- smještajne građevine više kategorije i prateći sadržaji (sportski, rekreacijski, ugostiteljski, uslužni, zabavni i sl.) moraju se planirati na način da položajem, veličinom, te osobito visinom budu u skladu s obilježjem prirodnog krajolika i mjerama zaštite kulturnih dobara, uz obvezu izvedbe odgovarajuće komunalne infrastrukture,
- smještajne građevine budu udaljene najmanje 100 m od obalne crte i oblikovanjem sukladne s izvornim urbanim i arhitektonskim obilježjima, a smještajne jedinice u kampu najmanje 25 m od obalne crte,
- vrsta i kapacitet pratećih sadržaja i javnih površina budu određeni razmjerno svakoj fazi građenja smještajnih građevina
- izgrađenost pojedinačne građevne čestice za namjenu T1 i T2 nije veća od 30%, a koeficijent iskoristivosti nije veći od 0,8; izgrađenost za namjenu T3 se određuje sukladno Zakonu i ovom Planu i iznosi 10%,
- najmanje 40% površine svake građevne čestice za T1 i T2 bude uređeno kao parkovni nasadi i prirodno zelenilo
- odvodnja otpadnih voda bude riješena zatvorenim kanalizacijskim sustavom s pročišćavanjem.

e) Odlukom o izradi Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Biloševac 4 („Glasnik Grada Makarske“ broj 25/17 od 22. prosinca 2017).

- Člankom 4. Odluke navedeni su razlozi za izradu UPU-a:

„potreba gospodarskog, poglavito turističkog razvoja grada Makarske; područje obuhvata plana je neizgrađeno građevinsko područje bez odgovarajuće planske dokumentacije kao i bez potrebne komunalne infrastrukture; na području predmetnog obuhvata, provedba zahvata je moguća tek nakon donošenja UPU-a; vlasnici većeg dijela zemljišta u obuhvatu su iskazali interes za gradnju ugostiteljsko turističkih sadržaja- hotela i kampa.“;

- Članak 5. Odluke utvrđuje granice UPU-a:

UPU će se izraditi u grafičkom i tekstualnom dijelu za kopneni dio područja unutar granica obuhvata određenog grafičkim prikazom koji je sastavni dio ove Odluke, te za pripadajući dio akvatorija u širini od cca 150 metara od obalne crte.

- Članak 7. Odluke navodi kao polazišta i osnovne ciljeve izrade UPU-a:

„detaljnu razradu uvjeta za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu, položaj i veličinu; omogućavanje provedbe plana, odnosno provedbe zahvata izgradnje kvalitetnih ugostiteljsko turističkih građevina, odnosno hotela i kampova visoke kategorije; utvrđivanje općih smjernica oblikovanja; utvrđivanje smjernica za izgradnju komunalne infrastrukture i načina priključenja na komunalnu infrastrukturu, određivanje mjera zaštite okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturno povijesnih i drugih vrijednosti“.

- Članak 9. Odluke utvrđuje način pribavljanja stručnih rješenja UPU-a:

“Za potrebe izrade predmetnog UPU-a utvrđuje se potreba izrade konceptijskog idejnog rješenja osnovne prometne mreže za područje ugostiteljsko turističkih zona na Biloševcu,

temeljem kojeg će se izraditi planska rješenja i za područje obuhvata UPU-a koji je predmet ove Odluke.

Na temelju članka 64. Zakona o zaštiti okoliša („Narodne novine“ br. 80/13, 153/13 i 78/15) i članka 21. Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš („Narodne novine“ broj 3/17) provest će se postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš ili strateška procjena predmetnog UPU-a. Ukoliko se utvrdi potreba izrade strateške studije, ista će biti izrađena i proveden postupak verifikacije istodobno s procedurom donošenja UPU-a.

Predmetni UPU-a će se izraditi na geodetskoj podlozi u digitalnom obliku u mjerilu 1:2000, sukladno Pravilniku o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu prostornih planova („Narodne novine“, br. 106/98, 39/04, 45/04 i 163/04).“

Opis lokacije

Područje određeno planom šireg područja kao dio ugostiteljsko-turističke zone izvan naselja, obzirom na značaj i atraktivnost Grada Makarske kao destinacije od interesa za turistički posjet i ljetovanje, ima potencijal koji se izradom i donošenjem Plana može i realizirati. Planiranje smještajnih kapaciteta i pratećih sadržaja, uz visoku razinu komunalne opremljenosti treba omogućiti proširenje kvalitetne usluge i ponude visoke kategorije smještaja u zoni koja je na istočnoj granici obuhvata kontaktna postojećem turističkom kompleksu (unutar naselja Makarska).

Područje obuhvaćeno ovim Planom je cca 480 metara prosječne širine između obalne crte i državne ceste D8; udaljenost od zapadne do istočne granice obuhvata UPU-a na južnom kopnenom dijelu je cca 260 metara, a širina obuhvata na najužem središnjem dijelu obuhvata UPU-a je cca 95 metara.

Od obalne crte na jugozapadnom dijelu obuhvata UPU-a teren se kontinuirano penje u blagom nagibu (djelomično je formiran od terasasto obrađenih površina sa suhozidnim međama-podizidima) do najviše kote uz D8 koja na sjeverozapadnoj granici iznosi 55 mnm.

Prostor je neizgrađen osim nekoliko jednostavnih građevina manje površine i volumena postavljenih duž šetnice u funkciji pružanja usluga kupcima i drugim posjetiteljima dužobalnog područja, a za koje građevine nema podataka o ishodenim aktima i načinu na koji su izvedeni. Lokacija je djelomično komunalno opremljena na rubnim dijelovima. Na istočnom dijelu graniči s građevinskim područjem ugostiteljsko turističke namjene unutar naselja za koje je usvojen UPU Makarska Zapad 1. Realizacija dijela zahvata u obuhvatu tog plana je u tijeku, a dio je u funkciji; priključak zone na prometnu mrežu Makarske se ostvaruje preko prometnice I. G. Kovačića na D8; obalna šetnica je izvedena i povezuje cijeli kompleks turističke namjene s dužobalnim područjem do samog centra Makarske, odnosno s plažnim površinama zapadno od samog obuhvata UPU-a.

Dio prostora je obrastao alepskim borom, a ostaci kamenih gomila i suhozida koji formiraju terase upućuju na to da je zemljište bilo korišteno u poljoprivredne svrhe.

Obala je kamenita – škrape/ sike s manjim formiranim površinama šljunčanih plaža, dio obalnih površina je nastao nasipavanjem, pri čemu su formirana i pera za zaštitu plažnog materijala na dijelu dužobalnog poteza. Cijelim obalnim dijelom zahvata je položena obalna šetnica.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Osnovni cilj izrade UPU-a je prostorno - plansko definiranje turističke zone izvan naselja, čime se potiče razvoj područja Makarske i unapređuje prometna i druga infrastruktura, uz primjenu



mjera temeljenih na principima održivog razvitka i zaštite prostora, krajobraza, prirodnih i kulturnih dobara.

Razrada planskih postavki PPUG-a Makarske, prema kojem predmetna zona predstavlja građevinsko područje, podrazumijeva intervencije u prirodnu sredinu kroz modeliranje nivoa terena dijelova područja, kao rezultat realizacije prometnica, te impostiranja građevina i uređenja njima pripadajućeg zemljišta. Izmjenu krajobraza treba planirati i realizirati u prethodno opisanom postupku, na način da se u najvećoj mogućoj mjeri uvažavaju vrijednosti dijelova prostora (grupacije zatečenog kvalitetnog visokog raslinja). Obzirom na eksponiranost lokacije vizurama, posebno s morske strane, za očekivati je definiranje koncepta zone koji će se uklopiti u prostornu sliku šireg okruženja.

Donošenjem plana će se stvoriti pretpostavke za privođenje zemljišta namjeni planiranoj PPSDŽ-om i s tim u vezi ID PPUG-a Makarske, te time omogućiti poticanje gospodarskog razvoja Grada i zapošljavanja na realizaciji ukupnog zahvata, te u daljnjem postupku zapošljavanja u funkcioniranju i održavanju objekata i sadržaja zone.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Program gradnje i uređenja prostora

Prostornim planom Splitsko - dalmatinske županije i Prostornim planom uređenja Grada Makarske (Izmjene i dopune izrađuju se i donose istovremeno, odnosno u postupku koji prethodi donošenju ovog Plana) određeno je građevinsko područje, prema kojem je obuhvat ovog Plana sastavni dio neizgrađenog građevinskog područja ugostiteljsko - turističke namjene izvan naselja.

Program gradnje i uređenja prostora definiran je na temelju odredbi i smjernica spomenutih planskih dokumenata, na temelju analize postojećeg stanja i karakteristika prostora, te na temelju iskazanog interesa potencijalnih investitora (tvrtke i vlasnici/posjednici većeg dijela čestica- zemljišta u obuhvatu ovog UPU-a Biloševac 4), a koji su se s inicijativom i programom za zahvate u obuhvatu obratili Gradu.

Vlasnik zemljišta istočnog dijela obuhvata UPU-a, koje graniči s turističkom zonom u naselju, obuhvaćenom UPU-om Makarska Zapad 1, iskazao je Gradu interes za izgradnju hotela visoke kategorije, te je dostavio idejno rješenje zahvata.

Vlasnik zemljišta zapadnog dijela obuhvata, koje graniči s turističkom zonom Biloševac 3 iskazao je Gradu interes za izgradnju kampa visoke kategorije.

Za zemljište južno od D8 (č.zem. 838/18 KO Veliko Brdo, upis u sudu- vlasništvo RH, a upis u katastru – posjednici više fizičkih osoba) Gradu nije dostavljen zahtjev/inicijativa/program.

Sukladno iskazanom interesu i programu investitora, Grad je donio Odluku o izradi, te se pristupilo izradi UPU-a na temelju uvjeta, smjernica i prostornih pokazatelja određenih Zakonom, podzakonskim aktima, PPSDŽ-om i s tim u vezi ID PPUG-a, te zahtjevima javno pravnih tijela.

Grad je u skladu s Odlukom o izradi i Zakonom o prostornom uređenju zatražio dostavu zahtjeva (podataka, planskih smjernica, propisanih dokumenata) od javno pravnih tijela, s navedenim rokom za dostavu i pozivom na zakonsku odredbu da ukoliko navedena javnopravna tijela ne dostave svoje zahtjeve u navedenom roku, smatrat će se da ih nemaju. Popis tijela od kojih su zatraženi zahtjevi za izradu UPU-a:



1. Ministarstvo zaštite okoliša i energetike
2. Ministarstvo kulture, Konzervatorski odjel Split
3. MUP, PU Splitsko-dalmatinska, Sektor upravnih, inspekcijskih i poslova civilne zaštite
4. Državna uprava za zaštitu i spašavanje
5. Hrvatske ceste
6. Hrvatske vode VGO Split
7. Hrvatske šume
8. HAKOM
9. HEP Operater distribucijskog sustava d.o.o., DP Elektrodalmacija Split
10. Županija Splitsko dalmatinska, Upravni odjeli i službe
11. Lučka kapetanija
12. Vodovod d.o.o. Makarska
13. EVN Croatia plin d.o.o.,
14. Grad Makarska, upravni odjeli i stručne službe, mjesni odbori.

Očitovala su se tijela pod rednim brojem 2, 4, 6, 7, 8 i 12. Nositelj izrade Plana - Grad Makarska je zaprimljene zahtjeve javnopravnih tijela dostavio stručnom izrađivaču Plana, te su isti na odgovarajući način implementirani u planska rješenja UPU-a.

U skladu s Odlukom o izradi, izrađeno je konceptijsko idejno rješenje osnovne prometne mreže za područje sve 4 ugostiteljsko turističke zone na Biloševcu (elaborat „Prometnice u zoni ugostiteljsko turističke namjene na području Biloševca“, Geoprojekt d.d. studeni 2018), te je isto načelno prihvaćeno od nadležnih tijela Grada, a predstavlja polazište za planiranje rješenja za područje obuhvata UPU-a Biloševac 4, kao i za revidiranje rješenja prometa u obuhvatu UPU-a Makarska Zapad 1. Izmjene i dopune UPU-a Makarska Zapad 1 su pokrenute donošenjem Odluke o izradi, sukladno kojoj je provedena javna rasprava; obzirom da je taj postupak proveden prije izrade konceptijskog prometnog rješenja za širi prostor Biloševca, prometno rješenje nije izmijenjeno sukladno istom, pa je u Zakonom propisanom postupku potrebno izvršiti izmjene i provesti ponovnu javnu raspravu o Prijedlogu izmjena i dopuna UPU-a Makarska zapad 1.

Na temelju Zakona o zaštiti okoliša i Uredbe o strateškoj procjeni utjecaja strategije, plana i programa na okoliš, proveden je postupak ocjene o potrebi strateške procjene utjecaja na okoliš, te je utvrđena potreba izrade strateške studije. Strateška studija se istodobno s izradom ID PPUG-a i ovog UPU-a izrađuje i provode se propisani postupci.

Gradonačelnik Grada Makarske je u siječnju (osnovna Odluka) i svibnju (izmjena Odluke) donio „Odluku o započinjanju postupka strateške procjene utjecaja na okoliš Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske, Izmjena i dopuna Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Makarska – Zapad 2 i Urbanističkog plana uređenja ugostiteljsko turističke zone Biloševac 4“.

Tijekom istodobne izrade UPU-a i Strateške studije, a obzirom na činjenicu da je rubni jugozapadni dio morskog i kontaktnog obalnog dijela obuhvata UPU-a područje ekološke mreže (područje očuvanja značajno za vrste i stanišne tipove- POVS oznake „HR3000128, U. Ramova; u. Krvavica“), turističko privezište i zahvati u morskom i neposrednom kontaktnom obalnom području unutar obuhvata UPU-a se trebaju planirati sukladno uvjetima zaštite prirode i okoliša i mjerama propisanim Strateškom studijom.

Planirani zahvati prema PPSDŽ-u i PPUG-u, unutar zone obuhvata Plana su:

- ugostiteljsko - turistička namjena kapaciteta 1000 ležaja,
- prateći ugostiteljski, uslužni, trgovački i sadržaji sporta i rekreacije,
- plaža (kopneni i morski dio),
- površina infrastrukturnog sustava IS (trafostanica),
- prometne površine (kolne, pješačke i parkirališta),

sve temeljeno na odredbama i smjernicama navedenih planova.

Obuhvat UPU-a unutar kojeg se planiraju navedeni zahvati obuhvaća 8,88 ha kopnene i 4,17 ha morske površine, ukupna površina obuhvata je 13,05 ha.

Osnovna namjena prostora

a) Ugostiteljsko - turistička namjena

Osnovna namjena u obuhvatu UPU-a je ugostiteljsko – turistička T3- kamp.

Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine kampovi („Narodne novine“ br. 54/16, 68/19), članak 38., određeno je da se unutar funkcionalne cjeline vrste Kamp, na zasebnoj prostorno funkcionalnoj cjelini, mogu nalaziti objekti iz skupine Hoteli; objekti mogu imati zajedničke: vanjske komunikacije; parkirališta; prijemni hol s recepcijom; ugostiteljske sadržaje za pripremu i usluživanje jela, pića i napitaka; sadržaje za šport i rekreaciju te ostale sadržaje u funkciji turističke potrošnje; objektima posluje jedan ugostitelj; objekti se kategoriziraju zasebno, a objekti čije se kategorije označavaju zvjezdicama mogu se međusobno razlikovati za jednu kategoriju; unutar funkcionalne cjeline mogu poslovati i druge pravne i fizičke osobe koje obavljaju djelatnosti u funkciji turističke potrošnje.

Funkcionalna cjelina T3 određena PPSDŽ-om s max kapacitetom 1000 ležaja se planiranom prometnom mrežom razgraničava na 3 prostorne cjeline, oznake:

- T3-3, kamp, smještajni i prateći sadržaji površine cca 3,07 ha (24% kopnenog obuhvata UPU-a),
- T3-2, kamp, prateći sadržaji površine cca 1,22 ha (9% kopnenog obuhvata UPU-a),
- T3-1, hotel, smještajni i prateći sadržaji površine cca 3,24 ha (25% kopnenog obuhvata UPU-a).

Ukupna površina osnovne, ugostiteljsko - turističke namjene čini dakle 58% kopnenog obuhvata UPU-a.

Za prostorne cjeline se ovim Planom u grafičkom i tekstualnom dijelu- odredbama za provođenje, a u skladu s propisima i planom šireg područja i planom više razine, definiraju kriteriji korištenja, gradnje i zaštite.

b) Sportsko - rekreacijska namjena, plaža R3

Prostor dijela zahvata UPU-a između planirane šetnice uz more - lungomare i mora, namijenjen je privođenju namjeni R3 - uređena plaža s odgovarajućom opremom. Detaljni uvjeti uređenja i rekonstrukcije površina u obuhvatu ove namjene se definiraju odredbama Plana, a površina za ovu namjenu je prema kartografskom prikazu broj 3. razgraničena na zapadni dio koji se planira urediti unutar postojeće plažne površine (prema podacima iz geodetskog snimka na kojem se izrađuje Plan, a koji je prema uvidu u snimke na službenom portalu Državne geodetske uprave prikazan uz manja odstupanja kao crta koja razgraničava kopneni od morskog dijela ovog poteza obalnog područja Makarske) i na istočni dio (izvan područja ekološke mreže) u kojem se planira manja korekcija obalne linije radi izvedbe plažnih površina.

c) površine infrastrukturnih sustava IS

Za potrebe smještaja infrastrukturne građevine – trafostanice, formira se površina- građevna čestica prema uvjetima pravnog tijela nadležnog za opskrbu električnom energijom.



d) prometne površine s pripadajućom komunalnom infrastrukturom

Planiranjem, pripremom i realizacijom komunalnih zahvata potrebnih za predmetnu zonu unutar granica obuhvata UPU-a, kao i potrebnim zahvatima izvan granica UPU-a (a koji će se rješavati aktima kojima se odobrava gradnja/rekonstrukcija temeljem odredbi PPUG-a i/ili UPU-a područja u obuhvatu kojeg se ti zahvati nalaze) nedvojbeno će se osim omogućavanja planirane izgradnje turističkog naselja, unaprijediti uređenje prostora i komunalne infrastrukture šireg prostora zahvata. Provedbom zahvata planiranih UPU-om će se osigurati povezivanje zone obalnom šetnicom i linijskom infrastrukturom s izgrađenim dijelom građevinskog područja Makarske, uključivo i s kontaktnim građevinskim područjem turističke namjene unutar naselja), ali stvoriti pretpostavke za sukcesivno planiranje i gradnju zapadnih dijelova turističke zone Biloševac (zone 3, 2 i 1).

Koncepcijskim idejnim rješenjem osnovne prometne mreže za područje koje obuhvaća 4 ugostiteljsko turističke zone na Biloševcu, definirana je pozicija glavnog kolnog pristupa zoni s istočne strane i to kroz prostor ugostiteljsko turističke zone Makarska- Zapad 1 do Ulice Ivana Gorana Kovačića. Za tu zonu je potrebno izmijeniti UPU usvojen 2008-e godine (Grad je s postupkom izrade Izmjena i dopuna UPU-a otpočeo i provedena je javna rasprava, ali je nužno radi usklađenja s navedenim koncepcijskim rješenjem prometa ponoviti javnu raspravu). Kolno priključenje zone Biloševac 4 se planira koncepcijskim rješenjem prometa šire zone provesti preko kč 837/9 KO Veliko Brdo u obuhvatu UPU Makarska Zapad 1, a dužina tog spoja do Ulice I.G.Kovačića je cca 97 metara. Planom se također uz prometnicu s koje se osigurava kolni i priključci na infrastrukturu svih prostornih cjelina u zoni, a koja je položena paralelno državnoj cesti D8 u gornjoj trećini površine obuhvata UPU-a, osigurava i površina za javno parkiralište za potrebe korisnika zone – kupaca i posjetitelja rekreacijskih dužobalnih površina. Ta javna parkirališna površina je povezana pješačkom vezom planiranom između prostornih cjelina T3-3 i T3-1.

Obalna šetnica (na dijelu je ista formirana u prostoru i u funkciji je) se planira proširiti i opremiti odgovarajućom potrebnom opremom kao nastavak već izvedenog dužobalnog poteza s ujednačenim oblikovanjem i poprečnim profilom. Za napomenuti je da su pravomoćnom lokacijskom dozvolom za izgradnju složene građevine uređaja za pročišćavanje otpadnih voda Biloševac (lokacija položena zapadnije od obuhvata UPU-a), a koja je izdana 2019-e godine, obuhvaćene i čestice predmetne šetnice u obuhvatu UPU Biloševac 4, kojima je položena planirana infrastruktura do vodospreme kao dio vodno komunalne infrastrukture aglomeracije Makarska.

Iskaz površina u obuhvatu UPU-a po planiranim namjenama i udjelu u površini obuhvata se daje u Tablici 1.

Tablica 1.

NAMJENA				POVRŠINA m ²	UDIO U OBUHVATU %
Kopneni dio	ugostiteljsko- turistička	T3-3	Kamp, smještajni i prateći sadržaji	30 646	24%
		T3-2	Kamp, prateći sadržaji	12 200	9%
		T3-1	Hotel, smještajni i prateći sadržaji	32 436	25%
	sportsko- rekreacijska	R3	uređena plaža	5 639	4%



	Infrastrukturalne površine	IS	infrastrukturni sustavi (trafo i crpne stanice i uređaji)	81	-
			prometne površine (kolne, kolno-pješačke, pješačke)	7 778	6%
	obuhvat UPU-a			88 780	100% ; 68% od ukupnog obuhvata UPU-a
Akvatorij	sportsko- rekreacijska	R3	uređena plaža	14 207	11%
	Ostale namjene		Morska površina izvan površine namijenjene plaži s mogućom lokacijom turističkog privezišta (TP)	27 483	21%
	obuhvat UPU-a			41 690	100%; 32% od ukupnog obuhvata UPU-a
Ukupni obuhvat UPU-a	kopneni i morski dio (akvatorij) ugostiteljsko turističke zone Biloševac 4			88 780+41 690= 130 470	68+32=100%

Podaci za smještajne kapacitete po prostornim jedinicama daju se u Tablici 2.

Tablica 2.

PROSTORNA JEDINICA (građevna čestica)	BROJ SMJEŠTAJNIH JEDINICA (max)	BROJ LEŽAJA (max)
T3-3	133 kamp mjesta ili parcele	400
T3-2	-	-
T3-1	300 hotelskih soba	600
Ukupno:	1000

Prostorni pokazatelji za izgrađenost, iskorištenost, zelenilo za prostorne jedinice daju se u Tablici 3.

Tablica 3.

PROSTORNE CJELINE		IZGRAĐENOST, ISKORIŠTENOST, ZELENILLO					
OZNAKA	POVRŠINA m ²	IZGRAĐENOST		ISKORIŠTENOST		ZELENILLO	
		max kig	max m ²	max kis	max m ²	min%	min m ²
T3-3	30 646	0,1	3 064	0,1	3 064	40	12 259
T3-2	12 200	0,1	1 220	0,1	1 220	40	4 880
T3-1	32 436	0,3	9 731	0,8	25 949	40	12 975

Odredbe za provođenje UPU-a

Odredbama za provođenje UPU-a su definirani uvjeti korištenja i namjene za sve namjene i sadržaje obuhvaćene planom, a koje su prikazane u grafičkom dijelu plana, te smjernice za



oblikovanje, korištenje i uređenje prostora. Odredbama se utvrđuju i pokazatelji za izgradnju, uređenje i zaštitu prostora na području obuhvata, a isti proizlaze iz zakonskih propisa, odredbi PPSDŽ i PPUG, kao i iz prostornih rješenja danih u grafičkom dijelu elaborata ovog Urbanističkog plana uređenja.

Planska rješenja su prikazana na kartografskim prikazima u mjerilu 1:2000:

0. Postojeće stanje
 1. Korištenje i namjena površina
 2. Prometna, ulična i komunalna infrastrukturna mreža:
 - 2.1 Prometna i ulična mreža
 - 2.2 Vodnogospodarski sustav
 - 2.3 Elektroenergetski i telekomunikacijski sustav
 3. Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina
 4. Načini i uvjeti gradnje