

OBRAZLOŽENJE

UZ IZMJENE I DOPUNE URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA „UGOSTITELJSKO- TURISTIČKA ZONA MAKARSKA- ZAPAD 1“ (Glasnik Grada Makarske broj 25/08)

1. POLAZIŠTA

Za područje dijela Grada Makarske, KO Veliko Brdo, južno od državne ceste D8, a zapadno od Ulice Ivana Gorana Kovačića, Gradsko vijeće Grada Makarske je u studenom 2008-e godine, donijelo UPU „Ugostiteljsko- turistička zona „Makarska- Zapad 1“ (Glasnik Grada Makarske broj 25/08).

Značaj ovog područja za Grad Makarsku se manifestira u činjenici da se radi o prostoru koji predstavlja potez uz obalne površine Grada, te je kao takav eksponiran vizurama s mora i obalnog područja. Prostor je sa istočne strane obuhvata Plana dijelom izgrađen, a na zapadnoj strani su neizgrađene površine Biloševca, na kojima se u budućnosti očekuje formiranje novog kompleksa turističkih sadržaja.

Sukladno planu šireg područja- PPUG-u Makarske, to građevinsko područje unutar naselja je UPU-om bilo namijenjeno ugostiteljsko-turističkoj namjeni za izgradnju hotela visoke kategorije na česticama minimalne površine od 5000 m². UPU-om su određene namjene površina, uvjeti i režimi za uređivanje prostora i gradnju građevina, način opremanja zemljišta komunalnom, prometnom i telekomunikacijskom infrastrukturom.

Temeljem tog dokumenta prostornog uređenja- UPU-a, pristupilo se realizaciji planiranih zahvata na južnom dijelu zone (hotel „Romana“ i prateći sadržaji). Dio tog kompleksa određenog UPU-om kao prostorna jedinica A1 je u funkciji hotelski smještajni objekt i prateći ugostiteljski, uslužni i trgovački sadržaji u građevini pratećih sadržaja uz dužobalnu šetnicu. U završnim građevinskim radovima je u prostornoj jedinici A1 centralni hotelski smještajni objekt.

Na dijelu zemljišta planiranom za izgradnju hotela (prostorna jedinica B1) je trenutačno u funkciji Kamp Poseidon Mobile Home Resort s 4 zvjezdice.

Ostali dio zemljišta u obuhvatu usvojenog UPU-a nije priveden planiranoj namjeni niti se koristi u druge komercijalne svrhe.

Gradsko vijeće Grada Makarske je u svibnju 2012. godine donijelo Odluku o izradi Izmjena i dopuna UPU-a „Ugostiteljsko - turističke zone „Makarska- Zapad 1“ (Glasnik Grada Makarske broj 5/12). Temeljem Prijedloga Izmjena i dopuna UPU-a je 2013-e godine provedena javna rasprava. U svezi primjedbi dostavljenih Gradu tijekom javne rasprave, procedura je privremeno zaustavljena do provedbe postupka Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske.

Odluka o izradi Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske donesena je 2015-e godine a nakon toga je mijenjana 2016-e i 2017-e godine ("Glasnik Grada Makarske", broj 5/15, 3/16, 8/16 i 21/17). Odlukom o izradi su definirani razlozi, ciljevi i obuhvat izmjena i dopuna, a između ostalog je određeno da Izmjene i dopune PPUG-a trebaju obuhvatiti:

- „redefiniranje uvjeta gradnje svih vrsta turističkih građevina koje se planiraju na građevinskom području unutar granica naselja u izdvojenim ugostiteljsko turističkim zonama (dakle, na svim prostorima izuzev ugostiteljsko turističke namjene na području Biloševca), na način da se propišu poticajni uvjeti, manje restriktivni parametri za gradnju građevina iz skupine hotela, i to samo za vrstu „hotel“ iz objekata skupine hotela (vrste propisane Pravilnikom o razvrstavanju i kategorizaciji ugostiteljskih objekata iz skupine hotela), te propisivanje poticajnijih uvjeta i za ugostiteljsko turističke građevine u zonama mješovite i poslovne namjene,

- redefiniranje ugostiteljsko turističkih zona za gradnju hotela unutar granica naselja, korekcije obuhvata UPU-a, ali bez mogućnosti ukidanja ili promjene ugostiteljsko turističke namjene i najmanjeg dijela tih zona,
- preispitivanje prometne mreže unutar strukture naselja - planiranje novih i ukidanje postojećih koridora prometnica,...korekcija cestovnog koridora za trasu ulice I. Gorana Kovačića, korekcije postojećih te planiranje novih koridora prometnica na području ugostiteljsko turističkih zona unutar naselja na zapadu Makarske, korekcije cestovnih pravaca u svrhu prilagodbe i provedbe prometnica sukladno tehnički izvedivim rješenjima na terenu,
- revizija pojedinih planskih ograničenja vezanih za prostornu organizaciju i urbanističke parametre,
- preciznija razrada i prilagodba odredbi za provođenje“.

Tijekom izrade Izmjena i dopuna PPUG-a i provedbe procedure javnih rasprava (prva JR 05.06.-20-06-2017., ponovna JR 06.07.-21.07.2018. i druga ponovna JR 20.12-20.01.2020.), Grad Makarska je donio Izmjene i dopuna Odluke o izradi Izmjena i dopuna UPU-a Makarska Zapad 1 („Glasnik Grada Makarske broj 3/16, 15/16 i 27/19).

Sukladno navedenim Odlukama, Prijedlog Izmjena i dopuna UPU-a Makarska Zapad 1 za ponovnu javnu raspravu se temelji na Zakonu o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19) I na planskim rješenjima Konačnog prijedloga izmjena i dopuna PPUG-a.

Obuhvat UPU-a se mijenja (smanjuje) i usklađuje s Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Makarske. Obuhvat UPU-a je prikazan na kartografskim prikazima broj 3.d.b. i broj 4. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Makarske.

2. CILJEVI PROSTORNOG UREĐENJA

Razlozi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a koji se navode u članku 3. Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a su slijedeći:

- usklađenje planskih rješenja sa Zakonom o prostornom uređenju,
- usklađenje planskih rješenja s planom šireg područja - Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Makarske (prema članku 113. Zakona o prostornom uređenju izmjene i dopune prostornih planova različitog obuhvata i/ili razine mogu se izrađivati i donositi istodobno).

Ciljevi za izradu Izmjena i dopuna UPU-a koji se navode u članku 6. Odluke o izradi izmjena i dopuna UPU-a su slijedeći:

- planiranje turističkih kapaciteta visoke kategorije
- detaljna razrada uvjeta za gradnju i uređenje pojedinih zahvata u prostoru u odnosu na njihovu namjenu, položaj i veličinu,
- utvrditi opće smjernice oblikovanja
- utvrditi smjernice za izgradnju komunalne infrastrukture i način priključenja na postojeću komunalnu infrastrukturu
- odrediti mjere zaštite okoliša, prirodnih, krajobraznih, kulturno-povijesnih i drugih vrijednosti.

3. PLAN PROSTORNOG UREĐENJA

Razlozi za izradu i predmeti Izmjena i dopuna UPU-a određeni od strane nadležnog tijela- Gradskog vijeća su detaljnije specificirani od strane stručnih službi Grada, kao i od izvršnog tijela- Gradonačelnika.

Također su se u postupku određenom Zakonom, očitovala tijela i osobe određene posebnim propisima i dostavila zahtjeve (podaci, planske smjernice i propisani dokumenti) za izradu prostornog plana:

- Ministarstvo kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Splitu;
- Ministarstvo zaštite okoliša i prirode;
- MUP, Policijska uprava Splitsko- dalmatinska, Sektor upravnih i inspeksijskih poslova;
- Hrvatske ceste, doo;

- Državna agencija za zaštitu i spašavanje, Područni ured za zaštitu i spašavanje, Split;
- HAKOM.

Navedene odrednice iz Odluke o izradi, interpretacija postavki istih od strane predstavnika nositelja izrade Plana, kao i očitovanja nadležnih tijela dostavljenih Gradu Makarskoj tijekom procedure izrade Izmjena i dopuna PPUG-a Makarske, razmatrani su u okviru izrade Izmjena i dopuna UPU-a. Uz primjenu zakonskih i podzakonskih propisa koji reguliraju predmetnu problematiku, zahtjevi su na odgovarajući način obrađeni i uvršteni u plan, pri čemu su kao relevantni primjenjivani recentni zahtjevi iz postupka Izmjena i dopuna PPUG-a.

Izmjene i dopune UPU-a su izvršene u Tekstualnom dijelu- pojedinim člancima Odredbi za provođenje, te u grafičkom dijelu UPU-a u svim kartografskim prikazima.

3.1. Odredbe za provođenje- izmjene/dopune

Planom su obuhvaćene izmjene koje se odnose na promjenu površine obuhvata UPU-a, revidirano prometno rješenje i posljedično promjenu obuhvata prostornih cjelina i prostornih jedinica, određivanje tipologije-vrste i uvjeta gradnje građevina ugostiteljsko- turističke namjene u skladu s Izmjenama i dopunama PPUG-a.

Unutar revidiranog (smanjenog) obuhvata UPU-a su se na taj način izmijenile površine pojedinih planiranih namjena, pa je novi iskaz površina dan u Tablici 1 Odredbi za provođenje UPU-a.

Tablica 1

NAMJENA	POVRŠINA m ²	UDIO U OBUHVATU %
T1 hoteli	51172 m ²	94 %
prometne površine	3316 m ²	6 %
obuhvat UPU-a	54488 m²	100,00 %

Za namjenu T1 su određeni uvjeti gradnje i uređenja u skladu s PPUG-om, koji se primjenjuje za građenje hotela i pratećih sadržaja u ugostiteljsko-turističkoj zoni unutar naselja.

Površina pojedinih prostornih cjelina i prostornih jedinica je iskazana u Tablici 2a.

Tablica 2a

PROSTORNE CJELINE		PROSTORNE JEDINICE	
OZNAKA	POVRŠINA m ²	OZNAKA	POVRŠINA m ²
A	30806	A1	21995
		A2	8811
B	14329	B1	6969
		B2	7360
C	6379		
UKUPNO	51514		

Prostorni pokazatelji i uvjeti za izgradnju hotela se određuju sukladno planu šireg područja i iskazani su u Tablici 2b.



Tablica 2b

min površina građevne čestice m ²	max kig	max kis nadzemni	max katnost E	min udaljenost od ulice m	min udaljenost od ostalih međa m	min udaljenost potpuno ukopanog dijela građevine od međa m	Postotak zelenila %
3000	0,4	2,8	Po+Su+P+6	10	6	2	40
1000	0,4	2,4	Po+Su+P+5	5	4	2	40
600	0,45	2,0	Po+Su+P+3	5	3	2	30

Ishođenje lokacijske i/ili građevinske dozvole moguće je na temelju ovog Plana prema uvjetima definiranim u odredbama za provođenje i prikazanim u grafičkom dijelu Plana.

Planom su u tekstualnom i grafičkom dijelu dana rješenja prometne i infrastrukturne mreže.

3.2. Grafički dio:

Izmjene trase prometnica i pripadajućih komunalnih instalacija, te izmjena oblika i površine prostornih cjelina/jedinica unutar smanjenog obuhvata Plana, kao i grafički prikaz uvjeta gradnje i smjernica za uređenje prostora su izvršene u svim kartografskim prikazima UPU-a.

Izmjene i dopune UPU-a sadrže kartografske prikaze prema popisu u nastavku teksta, a isti zamjenjuju kartografske prikaze UPU-a „Ugostiteljsko- turistička zona „Makarska- Zapad 1“ (Glasnik Grada Makarske broj 25/08).

- | | | |
|-----|--|----------|
| 1. | Korištenje i namjena površina s prometnom i uličnom mrežom | M 1:1000 |
| 2a. | Telekomunikacijski i elektroenergetski sustav | M 1:1000 |
| 2b. | Vodnogospodarski sustav | M 1:1000 |
| 3. | Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina | M 1:1000 |
| 4. | Načini i uvjeti gradnje | M 1:1000 |