

18. svibanj 2009.

Plan razvoja plaže u Makarskoj

Izvještaj

NARUČITELJ:

Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije
Prilaz Braće kaliterna 10/1
21000 Split

© 2009, sva prava pridržava HORWATH CONSULTING ZAGREB

Sva prava pridržana; niti jedan dio ovog izdanja ne može biti ponovo izdan, pohranjen u sustav za pretraživanje ili prenesen bilo kojim sredstvom: elektronskim, mehaničkim, preslikom, snimanjem ili kakvim drugim načinom bez prethodnog pismenog odobrenja Horwath Consultinga Zagreb ili bez dozvole za ograničeno umnožavanje. Ovo izdanje se ne može posuditi, ponovo prodati, iznajmiti niti se njime može trgovati na bilo koji način u bilo kakvom uvezu osim u onom u kojem je originalno izdano, bez prethodnog pismenog pristanka Horwath Consultinga Zagreb.

Sadržaj

A. POLAZNE OSNOVE	1
1. PROJEKTNI ZADATAK	1
2. PROCEDURE RADA	1
B. TURISTIČKA DESTINACIJA MAKARSKA	3
1. OPĆE INFORMACIJE	3
2. STANOVNIŠTVO	4
3. TURIZAM MAKARSKA – POSTOJEĆE STANJE	5
3.1. Karakteristike destinacije	5
3.2. Smještajni kapaciteti Makarske	5
3.3. Turistički promet.....	6
4. ZAKLJUČAK	7
C. PLAŽE U MAKARSKOJ	9
1. PLAN UPRAVLJANJA PLAŽAMA MAKARSKA RIVIJERE	9
1.1. Fizički pokazatelji	9
1.2. Procjena kapaciteta nosivosti (opterećenja) plaža Makarske rivijere	10
1.3. Ključni prijedlozi Plana upravljanja plažama Makarske rivijere	11
2. CENTRALNA PLAŽA U MAKARSKOJ – POSTOJEĆE STANJE.....	12
2.1. Kvalifikacija centralne plaže u Makarskoj – ključni parametri	13
Granice Pomorskog dobra	14
Koncesije za gospodarsko korištenje plaža	14
2.2. Trenutna situacija.....	15
Sveti Petar.....	18
Gradska plaža	18
Prostor plaže ispred hotela	19
Prostor plaže ispred hotela Biokovka.....	20
Plaža šireg prostora Bube.....	21
Prostor prirodne plaže Biloševac	22
Sanitarna oprema cijelokupnog prostora centralne plaže.....	22
2.3. Kapacitet nosivosti (opterećenje) centralne plaže u Makarskoj.....	23
2.4. Ključne mogućnosti i ograničenja.....	24
3. ZAKLJUČAK	25
D. KONCEPT PLAŽE U MAKARSKOJ.....	26
1. POLAZIŠTE	26
2. STRATEŠKI KONTEKST	26
3. OGLEDNI PRIMJERI U PRAKSI.....	27
3.1. Italija – upravljanje plažama	28
3.2. Francuska – upravljanje plažama.....	29
3.3. Ključni parametri modela upravljanja analiziranih destinacija.....	29
3.4. Sadržaji i usluge na plažama	30
4. MODEL UPRAVLJANJA	36
4.1. Opcija 1	36
4.2. Opcija 2	37
4.3. Opcija 3	37

4.4. Odabir optimalnog modela upravljanja.....	38
E. KONCEPT OBLIKOVANJA PLAŽE.....	39
1. PRETPOSTAVKE.....	39
2. PRIJEDLOG ZONA.....	40
3. PRIJEDLOG TEMATIZACIJE PLAŽE I PROIZVODA	41
3.1. Sveti Petar	41
3.2. Gradska plaža.....	44
3.3. Plaža hotela	47
3.4. Plaža Biokovka	50
3.5. Plaža Buba.....	52
3.6. Plaža Biloševac.....	55
4. PRIJEDLOG SADRŽAJA I KAPACITETA.....	58
4.1. Polazište	58
4.2. Sveti Petar	59
4.3. Gradska plaža.....	62
4.4. Plaža hotela	64
4.5. Plaža Biokovka	67
4.6. Plaža Buba.....	69
4.7. Plaža Biloševac.....	71
5. PROCJENA INVESTICIJE.....	72
F. EKONOMSKI UČINCI.....	76
1. POSLOVNI PLAN PROJEKTA PLAŽE	76
1.1. Projekcije poslovanja plaže	76
1.2. Zaključak	81
2. VANJSKI EKONOMSKI UČINCI	82
G. KLJUČNI PROVEDBENI KORACI	83
H. ZAKLJUČNE NAPOMENE	84
I. PRILOZI.....	86
1. EKONOMSKI POKAZATELJI MAKARSKE	86
2. KLJUČNE KARAKTERISTIKE PROSTORA PLAŽE.....	88
2.1. Prostorni plan uređenja Grada Makarska – Plan namjene površina	88
2.2. Prostorni plan uređenja Grada Makarska – Zaštita prostora	89
3. OBJEKTI NA PLAŽI	90
3.1. Hoteli na plaži	90
3.2. Ugostiteljski i ostali objekti	98

A. POLAZNE OSNOVE

1. Projektni zadatak

Pitanje upravljanja plažama u turističkim destinacijama predstavlja pitanje od javnog interesa, a koje također odražava strukturu turističke ponude i potražnje destinacije, dok s druge strane mora dati odgovor na zahtjeve i potrebe njenih gostiju. Osim toga, održivo upravljanje plažama poluga je za povećanje atraktivnosti destinacije, a u konačnici služi na dobrobit svim ključnim subjektima destinacije i lokalnoj zajednici.

Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije je krajem 2008. godine donijela Plan upravljanja plažama Splitsko-dalmatinske županije, a koji je izrađen na primjeru Makarske rivijere.

Sljedeći korak Turističke zajednice i svih ključnih subjekata podrazumijeva operacionalizaciju predloženih strategija i pravila, pa je u tom smislu Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije 17.03.2009. godine sklopila ugovor sa tvrtkom Horwath Consulting Zagreb (Horwath HTL) o izradi Plana razvoja (centralne) plaže u Makarskoj. Ovaj Plan će također poslužiti kao pilot projekt za ostale destinacije u županiji.

Ključni ciljevi Plana su sljedeći:

- Definirati program uređenja plaže
- Predložiti koncept i program sadržaja i proizvoda koji osiguravaju tržišnu i ekonomsku opravdanost projekta

2. Procedure rada

Sa ciljem dobivanja što pouzdanijih rezultata i prijedloga ovog Plana, Horwath HTL je proveo standardna istraživanja i radne procedure za ovaku vrstu projekata:

- **Primarna istraživanja**
 - **Interaktivna radionica** sa ključnim subjektima javnog i privatnog sektora, u svrhu predstavljanja ključnih rezultata analize, identificiranja ključnih problema vezanim uz razvoj plaže u Makarskoj, utvrđivanja stavova o ključnim koracima i konceptu razvoja plaže, itd.
 - **Specijalistički strukturirani intervjuji** sa predstvincima javnog sektora i gradskih vlasti Grada Makarske (Gradonačelnik, Dogradonačelnik, Voditelj komunalnog redarstva, Direktor Turističke zajednice Makarske, Direktor Makarskog komunalca, itd.), u svrhu utvrđivanja stavova i prikupljanja informacija o trenutnoj situaciji

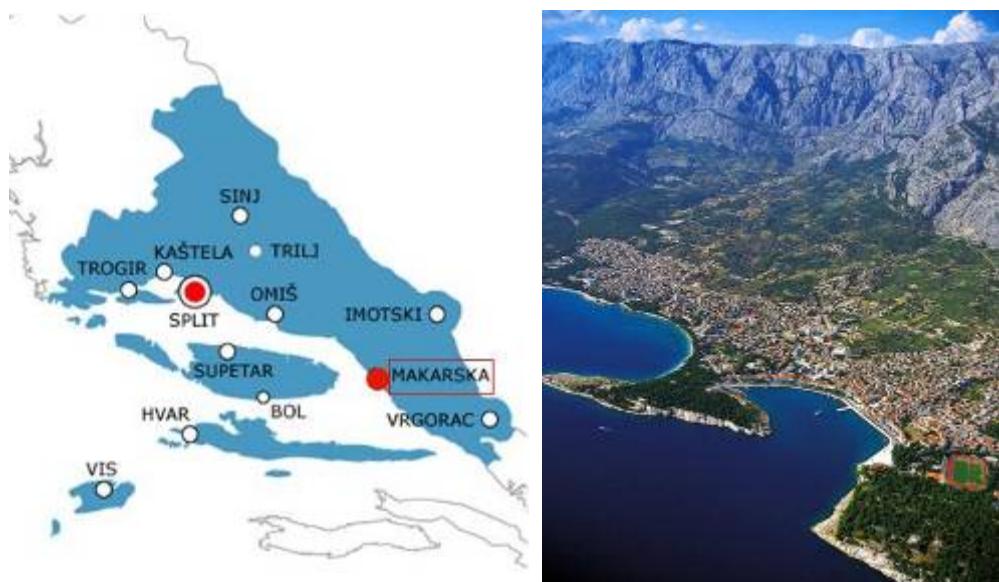
vezanoj za razvoj centralne Makarske plaže, kao i u svrhu utvrđivanja stavova o ključnim koracima i konceptu razvoja predmetne plaže.

- **Specijalistički semi-strukturirani intervjui** sa predstavnicima privatnog sektora u turizmu (Predstavnici / Direktori hotela) u svrhu utvrđivanja stavova i interesa prema prostoru plaže kojem hoteli gravitiraju, zbog prikupljanja informacija o trenutnoj situaciji vezanoj za razvoj centralne Makarske plaže, kao i u svrhu utvrđivanja stavova o ključnim koracima i konceptu razvoja predmetne plaže.
- **Terensko istraživanje / obilazak plaže** u svrhu provjere i ocjene prostornih mogućnosti i ograničenja vezanih uz razvoj centralne plaže u Makarskoj
- **Sekundarna istraživanja** (desk research) svih relevantnih dokumenata, statističkih podataka i baza podataka
 - Analiza relevantne dokumentacije i statističkih podataka vezanih na turističku destinaciju Makarska
 - Analiza Prostornog plana SDŽ i Grada Makarske
 - Analiza svih za turizam važnih statističkih baza podataka Republike Hrvatske
 - Analiza istraživanja Tomas Ljeto 2007 – Stavovi i potrošnja turista u Hrvatskoj
 - Analiza oglednih primjera iz prakse drugih sličnih destinacija na Mediteranu, te njihovi modeli upravljanja i razvoja plaže
 - Analiza raspoložive kartografske i prostorno-planerske osnove

B. TURISTIČKA DESTINACIJA MAKARSKA

Za prijedlog optimalnog modela razvoja centralne plaže u turističkoj destinaciji Makarska, nužno je dati pregled trenutne situacije u smislu općih informacija kao i pregleda trenutnog stanja u turizmu destinacije (ponuda i potražnja), a što je prikazano u ovom poglavlju. U Prilozima ovog Plana također je dan pregled ekonomskih pokazatelja Grada Makarske.

1. Opće informacije

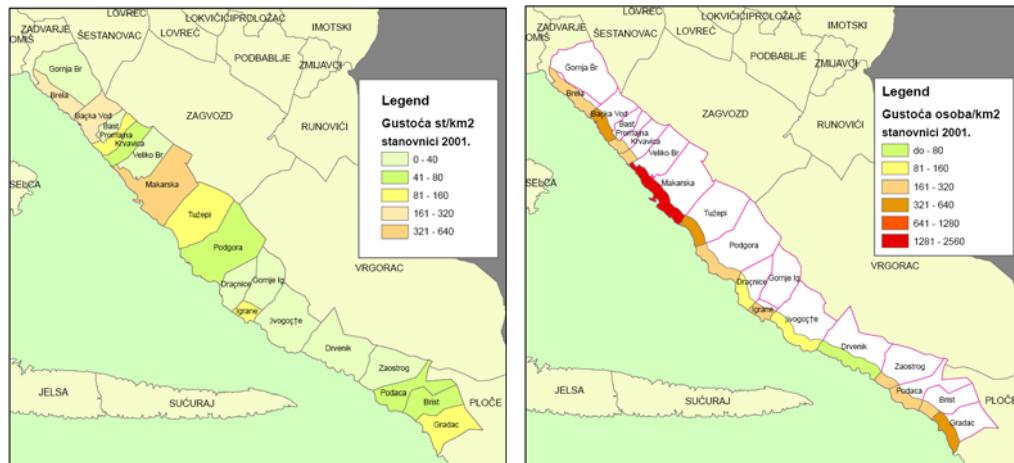


- Grad Makarska je smješten u srednjoj Dalmaciji u Splitsko-dalmatinskoj županiji.
- Nalazi se podno planine Biokovo, oko područja prirodne luke zaštićene sa jugoistoka rtom Osijava, a sa sjeverozapada poluotokom sv. Petar.
- Udaljenost od Zagreba iznosi oko 430 km, od Ljubljane oko 590 km, od Beča oko 760 km, od Münchena oko 900 km, od Milana oko 960 km, te od Praga oko 1100 km.
- Zračna luka Split u Kaštelima udaljena je svega oko 70 km, a zračna luka Dubrovnik oko 170 km.
- Prevladava mediteranska (sredozemna) klima sa blagim zimama i dugim i toplim ljetima sa srednjom temperaturom zimi oko 9°C , a ljeti oko 25°C , a godišnja insolacija iznosi oko 2.750 sati.

2. Stanovništvo

Grad Makarska s 13.716 stanovnika (prema podacima iz 2001. godine) sudjeluje u ukupnom stanovništvu Makarske rivijere s preko 50%. Pripada rijetkim jedinicama koje gotovo kontinuirano bilježe blagi rast stanovništva. Demografski porast (prirodni i mehanički) poklapao se s gospodarskim rastom, naročito s razvojem turizma te je najveći bio između 1971. i 1991.

Godine 1981. je prema popisu DZS-a Makarska imala 9.556 stanovnika, odnosno 1991. g. 11.958 stanovnika.



Izvor: HCZ 2009, prema Popisu stanovništva 2001

S 360 stanovnika na km² Makarska je najgušće naseljen prostor Makarske rivijere. Ukoliko se promatra samo stvarno naseljen uži obalni obalni prostor uočava se još veća koncentracija stanovništva koja je gotovo pet puta veća od prosjeka Makarske rivijere.

	Makarska rivijera	Grad Makarska	Učešće
Ukupni teritorij			
Površina km ²	261,2	37,9	14,50%
Stanovnika 2001.	26.673	13.716	51,40%
Gustoća naseljenosti st/ km ²	102,1	361,5	
Obalni pojas širine 1 km			
Površina km2	55,7	7,04	12,60%
Stanovnika 2001.	26.673	13.716	51,40%
Gustoća naseljenosti st/ km ²	479	1.948,10	

Pretpostavka je da će se u periodu do 2015. godine broj stanovnika kretati između 14.000 i 15.000.

Kao povremeni stanovnici prisutni su i korisnici stanova za odmor kojih je 2001. godine bilo oko 1.000 (13 % u odnosu na Makarsku rivijeru).

3. Turizam Makarske – postojeće stanje



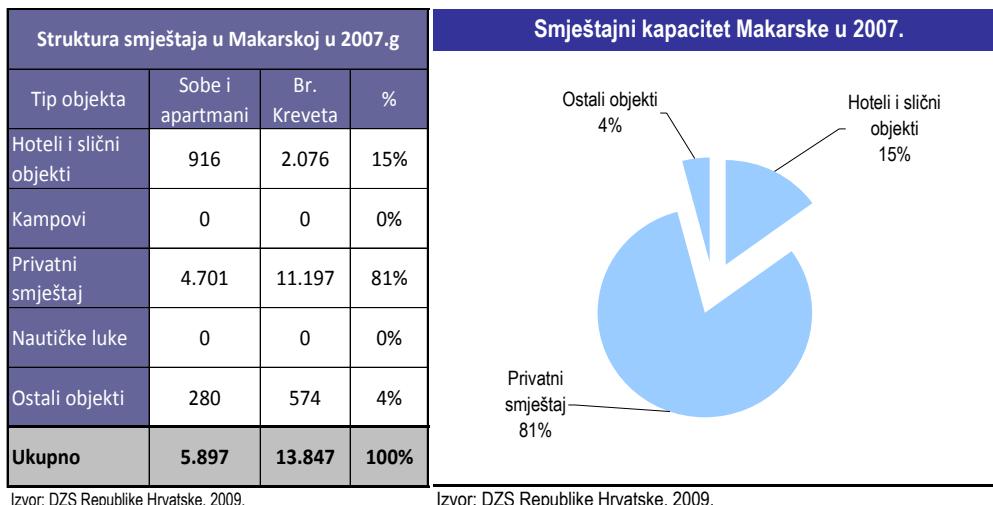
3.1. Karakteristike destinacije

- Grad Makarska je glavni turistički centar Makarske rivijere koja se prostire od Brela na sjeverozapadu do Gradca na jugoistoku. Makarska rivijera kao destinacija ostvaruje najviše turističkih noćenja u Splitsko dalmatinskoj županiji (oko 4 milijuna od ukupno 9,3 milijuna noćenja u 2008.g).
- Grad Makarska je popularna turistička destinacija hrvatskog priobalja, a njeni ključni turistički resursi / atrakcije su plaže, more i park Biokovo.
- Oko 69% gostiju u destinaciju dolazi zbog pasivnog odmora i opuštanja, a glavne aktivnosti tijekom boravka su plivanje i kupanje (TOMAS 2007).
- Gosti destinacije su najzadovoljniji ljepotom prirode i krajolika, a najmanje su zadovoljni opremljenošću i uređenošću plaža (TOMAS 2007).

3.2. Smještajni kapaciteti Makarske

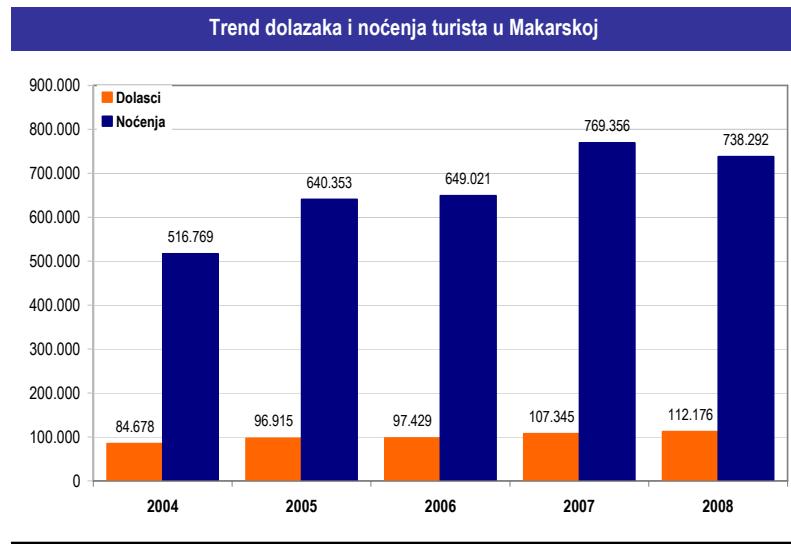
- Ukupan smještajni kapacitet grada Makarske za 2007. godinu iznosi 13.847 kreveta.
- U Makarskoj dominiraju privatni smještajni turistički kapaciteti, koji čine preko 80% ukupnih smještajnih kapaciteta destinacije, odnosno 11 tisuća kreveta
- Oko 70% hotelskih kapaciteta Makarske su kategorizirani sa 2* i 3*
- Dioničko društvo Hoteli Makarska d.d. vlasnik je dva hotela i turističkog naselja u Makarskoj, sa ukupnim brojem od oko 1.500 kreveta te tako dominira hotelskom ponudom grada.
- Destinacija u prosjeku nudi jedan turistički ležaj po stanovniku.

Struktura smještajnih kapaciteta Makarske jest kako slijedi:



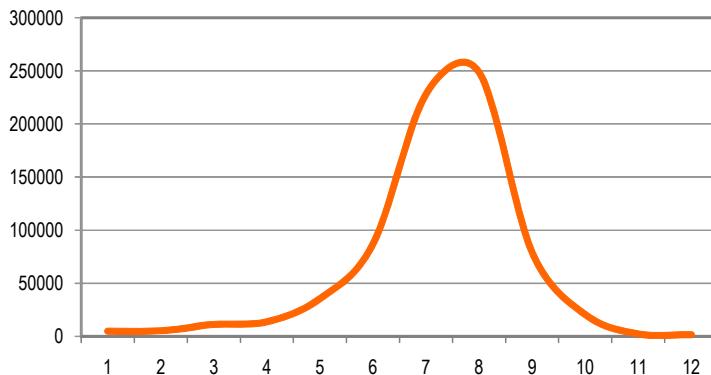
3.3. Turistički promet

Podaci za 2008. godinu pokazuju da je u Makarskoj zabilježeno ukupno oko 112 tisuća turističkih dolazaka i 738 tisuća turističkih noćenja.



- Prosječni rast noćenja u periodu od 2004. do 2007. godine iznosi 14%, dok se u 2008. Godini bilježi lagani pad.
- 2008. godine, prosječna duljina boravka u Makarskoj iznosi 6,6 dana, što je više od županijskog prosjeka (5,3 dana).

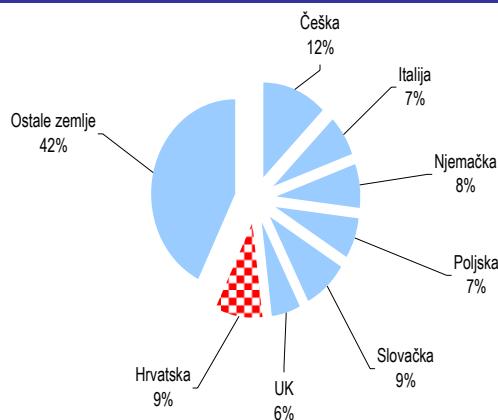
Pregled sezonalnosti noćenja po mjesecima u 2008. u Makarskoj



Izvor: DZS Republike Hrvatske, 2009.

- Makarska je destinacija koju karakterizira visoka sezonalnost, što pokazuje podatak da je u samo dva ljetna mjeseca 2007. godine (srpanj i kolovoz) ostvareno približno 70% ukupnog godišnjeg broja noćenja.
- Prema tome, Makarska je destinacija koja svoju ponudu temelji gotovo isključivo na proizvodu sunca i mora, te kao glavni resurs koristi plažu.

Noćenja turista prema zemlji prebivališta u 2007. godini



Izvor: DZS Republike Hrvatske, 2008.

- U 2007. godini tri glavna emitivna tržišta Makarske su bila Češka, Slovačka i domaće tržište, a kao vrlo bitna tržišta po broju noćenja se još ističu Njemačka, Italija i Poljska. Ovakva struktura gostiju uvjetovana je tradicionalnim modelom razvoja ljetnog odmorišnog turizma.

4. Zaključak

- Makarska je turistička destinacija koja svoju ponudu temelji na proizvodu 'sunca i mora', pa se stoga može reći da je ukupni poslovni model Makarske temeljen na eksploraciji prirode (kupanje u moru – sunčanje na plaži)
- Makarska je turistička destinacija sa izrazito visokim udjelom privatnih smještajnih kapaciteta u ukupnim smještajnim kapacitetima (preko 80%), što se

reflektira u strukturi cjelokupne ponude destinacije, pa tako i na njenim plažama

- Oko 70% hotela u Makarskoj je nižeg standarda kvalitete (2* i 3*), a iako su neki od hotela prethodnih godina obnovljeni, još uvijek nisu tržišno repozicionirani.
- Turistička infrastruktura destinacije i novi turistički proizvodi destinacije nisu razvijeni, što je također razlog za trenutnu poziciju destinacije i njenu orijentaciju na proizvod 'sunca i mora'
- Makarska je turistička destinacija čiji se ključni interesni subjekti suočavaju sa problemom nedostatka jasne vizije i zajedničkog dogovora oko smjera razvoja, profila i načina upravljanja ovom destinacijom, a što direktno i indirektno utječe i na pitanje razvoja i upravljanja plažama ove destinacije.

C. PLAŽE U MAKARSKOJ

Radi stvaranja pragmatičnog okvira upravljanja plažama, krajem 2008. godine izrađen Plan upravljanja plažama Splitsko-dalmatinske županije, kojim su definirani strateški, regulacijski i upravljački uvjeti za optimalno upravljanje plažama Makarske rivijere, a kao osnova za upravljanje plažama cijele županije.

Kao polazišna točka za prijedlog modela razvoja centralne plaže za turističku destinaciju Makarska, u ovom se poglavlju daje pregled relevantnih ključnih rezultata i prijedloga tog Plana, a zatim slijedi kvalifikacija centralne plaže u Makarskoj, koja je predmet ovog Plana.

1. Plan upravljanja plažama Makarske rivijere

1.1. Fizički pokazatelji

Makarska rivijera karakteristična je po dugačkim, šljunčanim plažama, na koje se naslanjavaju guste šume borova, a pogled se pruža prema planini Biokovo u njihovom zaleđu.

Popularne su za kupače i u ljetnim mjesecima na glavnim destinacijskim kupalištima javlja se problem napućenosti prostora.



Dužina morske obale Makarske rivijere iznosi oko 63.322 m i obuhvaća površinu od 1.583.149 m² (pod pretpostavkom da pojasi širine obale iznosi 25 m). U tablici su prikazani rezultati provedene analize i odnos obalnog / kupališnog prostora Grada Makarske prema ukupnom prostoru Makarske rivijere.



	Makarska rivijera	Grad Makarska	Ucešće
Morska obala (pojas širine 25 m)			
Dužina m	63.322	9.616	15,2%
Površina m ²	1.583.149	240.386	15,2%
Kupališta i prirodne uredene i neuredene plaže			
Dužina m	57.765	7.900	16,0%
Površina m ²	809.776	92.190	11,4%
Kupališta i uredene plaže			
Dužina m	37.375	4.459	11,9%
Površina m ²	602.291	44.040	7,3%

Izvor: HCZ, 2008

1.2. Procjena kapaciteta nosivosti (opterećenja) plaža Makarske rivijere

Temeljem rezultata Popisa stanovništva 2001., statističkih podataka o smještajnim turističkim kapacitetima, procjenama lokalne zajednice o neregistriranom broju turista i dnevnim posjetiteljima izrađena je procjena vršnog opterećenja prostora Grada, odnosno njegovog obalnog prostora.

Procjena istovremenog korištenja plaže od strane pojedinih kategorija korisnika, i procjena dnevnih posjetitelja, kojih je u Makarskoj, a i cijeloj njenoj rivijeri znatan broj, pokazuje da je kupališni prostor Makarske koristi cca 25.000 osoba dnevno.

Vršno opterećenje kupališta			
DESTINACIJA		Procjena dnevnog korištenja kupališta u vrhu sezone (br. osoba dnevno)	Površina kupališta po kupaču (m ²)
Makarska			
	Lokalno stanovništvo	5.352	
	Korisnici vikendica (procjena)	997	
	Dnevni posjetitelji iz okolnih područja	4.000	
	Turisti smješteni u destinaciji (vršni dan)	9.449	
	Neregistrirani (procjena)	5.330	
	UKUPNO	25.128	1,75

Izvor: HCZ, 2008

Uz raspoloživi plažni prostor, korištena površina je cca 1,75 m² po korisniku, što je najlošije na čitavoj Rivijeri (prosjek 6,54 m²/korisniku) i daleko ispod uobičajenih svjetskih standarda.

Kapacitet kupališnih zona Makarske rivijere

DESTINACIJA	Površina kupališta u (m ²)	Prihvati potencijal kupališta (br. osoba istodobno) *	Prihvati potencijal kupališta (br osoba istodobno) **	Procjena dnevнog korištenja kupališta u vrhu sezone (br. osoba dnevno)	Površina kupališta po kupaču (m ²)	Površina kupališta po tur. postelji (m ²)	Površina kupališta po tur. noćenju (m ² , kolovož)
Brela	59,036	7,380	9,839	13,179	4.48	7.83	13.94
Baška Voda	48,027	6,003	8,005	15,498	3.10	4.47	7.67
Promajna	23,500	2,938	3,917	3,244	7.24	13.31	29.56
Krvavica i Bratuš	8,514	1,064	1,419	1,755	4.85	8.19	20.13
Makarska	44,040	5,505	7,340	25,128	1.75	3.82	4.66
Tučepi	36,870	4,609	6,145	15,497	2.38	4.19	5.80
Podgora	38,085	4,761	6,348	8,971	4.33	9.42	9.79
Drašnice	13,125	1,641	2,188	1,984	6.61	11.71	26.68
Igrane	27,190	3,399	4,532	3,674	7.40	16.63	18.33
Živogošće	50,100	6,263	8,350	7,454	6.72	10.66	13.99
Gradac	66,195	8,274	11,033	8,020	8.25	19.36	21.67
Brist	15,320	1,915	2,553	2,210	6.93	18.09	26.88
Drvenik	100,229	12,529	16,705	6,201	16.16	47.30	51.16
Podaca	48,310	6,039	8,052	4,060	11.90	25.96	34.09
Zaostrog	23,750	2,969	3,958	3,927	6.05	15.99	24.84
UKUPNO MAKARSKA RIVIJERA	602,291	75,286	100,382	120,802	6.54	9.61	13.41

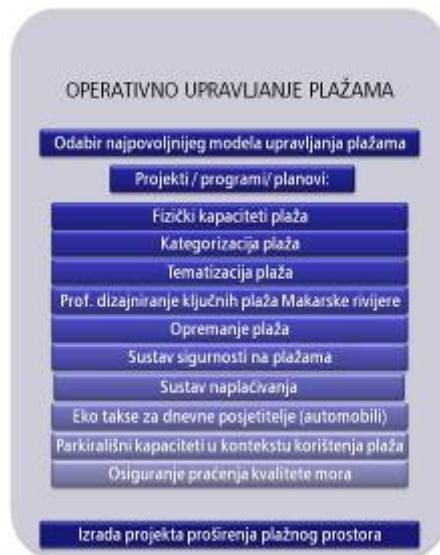
Napomena: * Procjenjena kvadratura po osobi 8 m²** Procjenjena kvadratura po osobi 6 m²

Izvor: Horwath Consulting Zagreb, 2008

1.3. Ključni prijedlozi Plana upravljanja plažama Makarske rivijere

Prijedlozi Plana upravljanja plažama Makarske rivijere definirani su u okviru tri ključna područja (strateški okvir, institucionalno-pravni okvir i operativni okvir), a obzirom na značaj turizma na ovom području, ključne aktivnosti usmjeravaju se na destinacijski menadžment, strateško usmjeravanje i konceptualizaciju svake destinacije, provedbu procesa regulacije prostora plaža, te oblikovanje i implementaciju operativnih aktivnosti vezanih uz razvoj plaža:





U tom smislu, za svako od ova tri područja okvira za upravljanje plažama, definiran je niz koraka i aktivnosti koje bi svaka destinacija Makarske rivijere trebala realizirati.

Grad Makarska je, sljedeći navedene prijedloge, ovim Planom razvoja (centralne) plaže pokrenula vlastiti proces formuliranja i implementacije optimalnog modela upravljanja plažom i razvoja njenih tema, sadržaja i proizvoda.

2. Centralna plaža u Makarskoj – postojeće stanje

Centralna plaža Makarske (još se naziva i plaža Donja luka) nalazi se u blizini gradskog središta Makarske. Administrativno plaža započinje poluotokom Sv.Petar, a završava kod teniskih terena Makarska, gdje se nalazi granica katastarskih općina Makarska i Veliko Brdo, te je ukupne dužine oko 3 km.

Fizički se ova plaža nastavlja i dalje, zbog čega je u ovom projektu u obzir uzeta šira obalna linija iste plaže od uključujući poluotok Sv.Petar, preko zone Biloševac uključujući prirodne plaže, te se tako obuhvaća ukupna obalna dužina od 4,16 km (područje obuhvata Plana prikazano je na sljedećoj slici).



2.1. Kvalifikacija centralne plaže u Makarskoj – ključni parametri

Ukupna dužina plaže koja je obuhvaćena ovim Planom je 4.166 m, a zauzima površinu od 69.408 m².

Obzirom na dužinu cijelokupnog prostora plaže, te uslijed različite postojeće namjene objekata i sadržaja na predmetnom prostoru uz plažu, pa tako i interesa prema njenom neposrednom prostoru, za potrebe analize trenutne situacije i prijedloga ovog Plana plaža je podijeljena na nekoliko cjelina, kao što je prikazano na sljedećoj mapi:



Granice Pomorskog dobra

Preduvjet za upravljanje plažama, odnosno pomorskim dobrom jest utvrđivanje granica pomorskog dobra, a nadalje i izrada neophodnih prostorno-urbanističkih planova i procedura koje omogućavaju njegovo korištenje.

Sljedeće tabele prikazuju do sada utvrđene granice pomorskog dobra na predmetnom području projekta (prema podacima Državne geodetske uprave).

Pomorsko dobro		Naziv	Dužina m	Površina m ²	Dubina m
		Katastarska općina Makarska			
1	Sveti Petar (prijedlog granice)	923	13.448	14,6	
2	Gradska plaža (prijedlog granice)	405	18.431	45,5	
3	Između hotela Meteor i Park	208	3.520	16,9	
4	Između hotela Park i Lučice hotela Meteor	747	10.756	14,4	
5	Zapadno od hotela Dalmacija	152	4.490	29,5	
6	Hotel Biokovka	194	4.962	25,6	
7	Granica nije određena	73	3.008	41,2	
8	Teniski centar i autokamp Rivijera	299	6.392	21,4	
	Ukupno	3.001	65.007	21,7	
Katastarska općina Veliko Brdo					
9	Biloševac (granica nije određena)	1.165	24.202	20,8	
UKUPNO PODRUČJE PLANA					
	Doneseno rješenje	1.600	30.120	18,8	
	Prijedlog granice	1.328	31.879	24,0	
	Granica nije određena	1.238	27.210	22,0	
	Ukupno	4.166	89.209	21,4	
Status pomorskog dobra		Dužina	Površina	Izvor	
Utvrđena granica i doneseno rješenje		38%	34%	DGU	
Izrađen prijedlog granice		32%	36%	DGU	
Nije utvrđena granica – procjena HCZ		30%	30%	HCZ	

Pomorsko dobro nalazi se u dvije katastarske općine. U katastarskoj općini Makarska određena je gotovo čitava granica, dok za prostor katastarske općine Veliko Brdo utvrđivanje granice još nije započet.

Za bilo kakve zahvate na pomorskom dobru neophodno je utvrditi njegovu granicu.

Koncesije za gospodarsko korištenje plaža

Koncesije na područjima plaže izdane / važeće do 2009. Godine prikazane su u sljedećoj tabeli (prema podacima Splitsko-dalmatinske županije).

Koncesije do 2009.		Naziv	Koncesija	Plaža	
				Dužina m	Površina m2
1	A	Prirodna plaža Sv. Petar		923	9.360
2	B	Gradska plaža		405	14.544
3	C	Javna plaža		44	536
3	D	Ispred hotela Meteor	Hoteli Makarska d.d.	105	1.146
	E	Javna plaža		58	682
	F	Javna plaža		316	4.784
4	G	Ispred hotela Dalmacija	Hoteli Makarska d.d.	105	1.762
	H	Lučica		326	2.524
5	I	Ispred hotela Dalmacija	Makarski komunalac	152	3.794
6	J	Hotel Biokovka	Bolnica Biokovka	194	4.146
7	K	Ispred Tenis centra i autokampa Rivijera	Makarski komunalac d.d.	73	2.585
8	L	Rivijera		299	4.969
9	M	Ispred autokampa Dalmacija		553	10.936
	N	Biloševac Javna plaža		613	7.640
				Ukupno	4.166 69.408
Pokrivenost koncesijama				Dužina	Površina
Koncesije izdate prije 2009. godine				39%	44%
Bez koncesije				61%	56%
					Izvor
					SDŽ

Najvećim dijelom koncesioniranog prostora raspolagao je Makarski komunalac (76%)

Prostor predmetne plaže također je reguliran Prostornim planom uređenja Grada Makarska, kojim se definira namjena površina, zaštita prirodne i kulturne baštine, planske mjere, te zaštita mora, a što je detaljnije prikazano u tabelama u prilozima ovog Plana.

2.2. Trenutna situacija

Centralna plaža Makarske nalazi se u blizini centra grada i predstavlja glavnu šljunčanu plažu ove destinacije.

Na samoj plaži ili na prostoru koji joj direktno gravitira smješteni su hotelski, ugostiteljski i komercijalni objekti i sadržaji, kako je prikazano u tabelama u nastavku. Detaljniji prikaz svih objekata i njihovih kapaciteta sadržan je u Prilozima ovog Plana.

HOTELSKI KAPACITETI (na plaži ili gravitiraju prema plaži)			
HOTEL METEOR		HOTEL BIOKOVKA	
Kategorija	4 *	Kategorija	3 *
Broj soba	275 soba i apartmana	Broj soba	250 soba i apartmana
Broj ležaja	568 ležaja	Broj ležaja	480 ležaja
HOTEL DALMACIJA		HOTEL LAV	
Kategorija	3 *	Kategorija	3 *
Broj soba	190 soba i apartmana	Broj soba	21 soba i apartmana
Broj ležaja	420 ležaja	Broj ležaja	50 ležaja
TURISTIČKO NASELJE RIVIJERA		HOTEL BONACA	
Kategorija	2 *	Kategorija	2 *
Broj soba	258 soba i apartmana	Broj soba	42 soba i apartmana
Broj ležaja	508	Broj ležaja	90 ležaja
HOTEL PARK		HOTEL BIOKOVO	
Kategorija	4 *	Kategorija	3 *
Broj soba	79 soba i apartmana	Broj soba	56 soba i apartmana
Broj ležaja	194 ležaja	Broj ležaja	200 ležaja

Izvor: HCZ 2009, prema podacima dobivenim od hotela i TZ Makarska

PONUDA I KAPACITETI UGOSTITELJSKIH I OSTALIH OBJEKATA UZ PLAŽU				
Ukupni kapaciteti hotelskih ugostiteljskih objekata				
1	Ime hotela	Broj objekata	Vrsta	Kapacitet*
1	Meteor	1	snack bar	240
2	Dalmacija	2	restoran i caffe bar	270
3	Rivijera	1	caffe bar	500
4	Park	1	beach bar	80
5	Biokovka	2	restoran i caffe bar	220
6	Lav	1	restoran i caffe bar	250
Ukupni kapaciteti ugostiteljskih objekata				
1	Ime objekta	Broj objekata	Vrsta	Kapacitet*
1	Plaža	1	restoran, noćni klub	260
2	Skupina kioska	14	brza prehrana	560
3	Rivijera (Žuta kuća)	2	bistro, slastičarna	308
4	Irena	1	bistro, slastičarna	81
5	Sunshine, Boss, Oz, Mirakul	4	restoran i caffe bar	409
6	Nedovršena zgrada, Betty Blue, Mirela	3	bistro, slastičarna, brza prehrana	100
7	Il Gofo, Berlin, Mukrum, Ankora, Tramuntana, Krokodil	6	caffe bar, restoran, slastičarna	490
8	Matteo, Libertas, Gajeta, Kalifatić	4	caffe bar, restoran, slastičarna	192
9	SC04, Fema grill, Petra	3	restoran, brza prehrana	190
10	Plažni objekt Biokovka	1	restoran	400
11	Amadeus	2	bistro	70
12	DDM	1	brza prehrana	60
13	Buba	1	brza prehrana	168
14	Borik, Kubano, Neverin, Havana, Mozart	5	brza prehrana, caffe bar	136
15	PŠRD Arbun	1	caffe bar	90
Ukupni kapaciteti ostalih objekata				
1	Ime objekta	Broj objekata	Vrsta	Kapacitet*
1	Skupina kioska	46	trgovina, suveniri	
UKUPNO		103		5.074

* Kapaciteti se odnose na sjedeća mjesta u objektu i na terasi, temeljem Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima objekta

Izvor: Ured državne uprave u SDŽ, Služba za gospodarstvo i poslovnu aktivnost Makarska, telefonski intervju sa direktorima hotela, 2009.

Prikaz odabranih objekata cjelokupnog prostora plaže:

Restorani i Cafe barovi		
		
Objekti nakon hotela Park	Obnovljeni objekt u vlasništvu Biokovke	Objekt SC04
Restorani i Cafe barovi		
		
Objekti prije hotela Meteor	Objekt između hotela Meteor i hotela Park	Objekt Plaža
Nedovršeni / zapušteni objekti iznad plaže		
		
Objekt uz gradski park i centralnu plažu	Objekt prije hotela Dalmacije	Objekt 'Taverna' u vlasništvu Biokovke
Objekti brze prehrane		
		
Kiosk objekti kod centralne plaže	Objekt prije Biokovke	Objekt prije Bube

Analiza i kvantifikacija objekata i sadržaja na plaži (ili u njenoj neposrednoj blizini) dovodi do zaključka da je ovoj prostor centralno mjesto aktivnosti u ljetnim mjesecima, na kojem je najveća koncentracija gostiju i opterećenje ove destinacije i koji stoga zahtjeva reorganizaciju i adekvatno uređenje.

Osim toga, uz plažu se nalaze objekti koji zahtijevaju uređenje, rekonstrukciju ili pak izmještanje na druga područja, kako bi se oplemenio i funkcionalno poboljšao cjelokupni prostor plaže.

U nastavku je dan prikaz osnovnih karakteristika cjelokupnog prostora centralne plaže u Makarskoj, odnosno svake prethodno definirane cjeline ponaosob.

Sveti Petar

1. Opis prostora

Sveti Petar je poluotok koji predstavlja prirodnu 'granicu' centra Makarske, odnosno gradske luke i rive te predmetne plaže. Poluotok ima status zaštićenog krajolika (detaljni prikaz zaštićenih prostora prirodne i kulturne baštine nalazi se u Prilozima ovog Plana), te je njegovo korištenje u smislu aktivnosti na plaži time i ograničeno.

Obala Sv. Petra je uglavnom stjenovita, a na prostoru postoji djelomice uređena šetnica. U ljetnim mjesecima gosti destinacije koriste se ovim prostorom za kupanje i sunčanje, iako na njemu ne postoje uređeni plažni sadržaji.

Objekti na prostoru Sv. Petra su svjetionik, crkva Sv. Petra, te dva objekta (komunalni i komercijalni).

Pristup Sv. Petru moguć je promenadom sa strane gradske luke / rive, kao i promenadom sa strane glavne gradske plaže.

2. Prikaz prostora

Sv. Petar		
		

Gradska plaža

1. Opis prostora

Zona gradske plaže je dio cjelokupne centralne plaže Makarske koja se nastavlja na poluotok Sv.Petar, a u ljetnim mjesecima je najfrekventnija plaža za turiste i lokalno stanovništvo. Omeđena je promenadom cijelom svojom dužinom, na koju se prema unutrašnjosti plaže nastavlja red borovih nasada.

Što se objekata tiče, na samu plažu se naslanja prostor od oko 60 objekata brze prehrane, suvenira i sl. (kiosci) koji zahtijevaju postepeno premještanje na druga područja, čime se omogućava reorganizacija ovog prostora i njegovo optimalno korištenje za potrebe lokalne zajednice (tokom cijele godine) i turista (osobito u ljetnim

mjesecima). Na samom središnjem dijelu se nalazi ugostiteljski objekt (Rivijera/Žuta kuća).

Površine za rekreaciju uključuju gradski park i igralište za djecu, koje se nalaze iznad promenade, a njihovo trenutno uređenje zahtjeva poboljšanje i stavljanje u funkciju lokalne zajednice i turista.

Prilaz gradskoj plaži moguć je promenadom iz pravca gradske luke / rive, odnosno Biloševca, te na različitim mjestima iz smjera naselja na istočnom dijelu.

2. Prikaz prostora

Gradska (glavna) plaža		
		
Plaža sa objektom Rivijera	Unutrašnji dio plaže prekriven borovima	Gradski park sa igralištem za djecu

Prostor plaže ispred hotela

1. Opis prostora

Prostor plaže ispred hotela u nastavku je dijela gradske plaže, te predstavlja nazuši dio plaže ograničen promenadom iznad koje se nalaze hoteli i ostali ugostiteljski i komercijalni sadržaji. Hoteli koji se nalaze u neposrednoj blizini ovog dijela plaže su hotel Meteor, hotel Park, hotel Dalmacija, i hotel Lav.

Pristup do ovog dijela plaže moguć je promenadom i to na nekoliko različitih mesta, koja zahtjeva uređenje i proširenje. Uz promenadu se nalaze ugostiteljski objekti, koje svoje poslovanje šire i na plažu (terase i sl.). Na ovom dijelu se također nalaze rekreacijski sadržaji (aquagan i sl.) za koje postoji mogućnost premještaja na drugi dio plaže, te adekvatno uređenje ovog prostora sa sadržajima i aktivnostima prikladnim za ciljne skupine korisnika. Osobito je važno urediti dio fronte promenade, koja je neuređena i nesigurna za prolaznike / korisnike plaže (na nekim dijelovima nalaze se potkopi za izgrađene objekte koji predstavljaju opasnost od urušavanja).

U blizini hotela Dalmacija smještena je lučica, koju je također potrebno urediti i koristiti kao dio plažnog prostora ove zone plaže.

2. Prikaz prostora

Plaža ispred hotela		
Plaža ispred hotela Meteor	Plaža ispred hotela Park	Plaža ispred hotela Dalmacija

Lučica 'Dalmacija' i predio ispred hotela Lav		
Lučica 'Dalmacija'	Plaža pokraj hotela Lav	Terasa ispred ugostiteljskih objekata

Prostor plaže ispred hotela Biokovka

1. Opis prostora

Zona plaže ispred hotela Biokovka nastavlja se na dio plaže ispred ostalih hotela, te se profilira kao plaža za hotelske goste sa posebnim potrebama, što je također izraženo u opremanju plaže (pristup prilagođen osobama sa posebnim potrebama i sl.).

Plaža je omedena promenadom, sa koje je omogućen pristup do nje, a koju je također potrebno proširiti i urediti.

Postojeći ugostiteljski objekti zahtijevaju reorganizaciju / uređenje.

2. Prikaz prostora

Plaža ispred specijalne bolnice i hotela 'Biokovka'		
Plaža	Pristup prilagođen osobama sa posebnim potrebama	Ugostiteljski objekt ispred hotela

Plaža šireg prostora Bube

1. Opis prostora

Ova zona plaže već se profilira kao plaža za rekreaciju i aktivnosti za mlade, a uzme li se u obzir širi prostor (nakon prostora ispred hotela Biokovka), ovaj dio plaže ima potencijal i mogućnost pozicioniranja upravo za ovu ciljnu skupinu.

Trenutno se uz plažu nalazi nekoliko ugostiteljskih objekata (uglavnom montažnih) lošije kvalitete, te ugostiteljski objekt i rekreacijski klub Jedro.

Pristup plaži moguć je sa promenade koja zahtjeva ulaganje u proširenje i opremanje.

Položaj plaže čini je idealnom za rekreaciju i aktivnosti na moru i plaži.

2. Prikaz prostora

Plaža između Hotela Biokovka i Rivijera		
Široki dio plaže	Žalo ispred plaže	Široka i dugačka plaža
Plaža ispred hotela Rivijere		
Pogled na plažu	Uski dio šetnice	Objekt ispred hotela
Plaža ispred teniskih terena i Bube		
Šetnica i ugostiteljski objekti	Pogled na plažu	Buba i plaža kojoj gravitira

Prostor prirodne plaže Biloševac

1. Opis prostora

Zona plaže nakon šireg prostora plaže Buba čine prirodne plaže koje nisu opremljene sadržajima, a ograničene su šetnicom, koja zahtjeva proširenje i adekvatno opremanje. Objekti koji gravitiraju ovom dijelu plaže su montažnog tipa, te ih je potrebno reorganizirati i unaprijediti razinu kvalitete.

Pristup plaži moguć je šetnicom, te ostalim pristupnim putevima iz pravca naselja (sjeverno-istočni dio).

Iako ovaj dio plaže u Makarskoj ne pripada inicijalno definiranom području obuhvata projekta, on se uzima u područje planiranja jer njegova upotreba omogućava rasterećenje najopterećenijih dijelova cjelokupne plaže, a pažljivim opremanjem ne narušava se prirodni karakter i vrijednost ovog prostora.

2. Prikaz prostora

Prirodne plaže 'Biloševac'		
		
Pogled na plažu	Pogled na plažu	Pogled na plažu i postojeći objekt

Sanitarna oprema cjelokupnog prostora centralne plaže

Prema informacijama dobivenim iz poglavarstva Grada trenutno se na plaži nalaze tri javna sanitarna čvora.

- Sanitarni čvor kod objekta 'Plaža' na gradskoj plaži, koji sadrži dvije muške i dvije ženske kabine sa zasebnom kabinom prilagođenom za osobe sa posebnim potrebama;
- Sanitarni čvor između objekta 'Rivijera' i hotela Meteor, koji sadrži dvije muške i dvije ženske kabine sa dvije zasebne kabine za osobe sa posebnim potrebama;
- Sanitarni čvor kod hotela Dalmacija koji je nedavno obnovljen, a koji sadrži četiri muške i četiri ženske kabine.
- Postoje još dva sanitarna čvora iza plaže 'Buba' koji posljednjih nekoliko godina nisu u upotrebi.

Obzirom na kapacitet i intenzitet korištenja cijele plaže, jasno je da su postojeći kapaciteti sanitarne opreme nedostatni i loše kvalitete, te ispod svjetskih standarda opremanja plažnih prostora.

2.3. Kapacitet nosivosti (opterećenje) centralne plaže u Makarskoj

Za ocjenu trenutnog stanja, a kasnije i za planiranje kapaciteta centralne plaže u Makarskoj, neophodna je procjena vršnog opterećenja prostora plaže. Ova procjena izvršena je temeljem informacija dobivenih od strane javnih vlasti i ključnih subjekata, te korištenjem statističkih podataka za Grad Makarsku.

Izračun vršnog opterećenja prikazan je u sljedećoj tabeli, a temelji se na sljedećim pretpostavkama:

- *40% domicilnog stanovništva dnevno koristi plaže u Makarskoj*
- *90% korisnika vikendica dnevno koristi plaže*
- *Broj dnevnih posjetitelja iz okolnih područja koji koristi plaže u vršnom danu rezultat je procjene lokalnih ključnih subjekata u turizmu Makarske i Horwath HTL-a*
- *Broj neregistriranih turista u Makarskoj rezultat je procjene lokalnih ključnih subjekata u turizmu i Horwath HTL-a*
- *Dnevni broj turista smještenih u destinaciji odnosi se na mjesec kolovoz*
- *Ukupnom broju dnevnih korisnika oduzima se procijenjeni broj korisnika koji koriste druge plaže u destinaciji Makarska (npr. Nugal i sl.)*

Vršno opterećenje centralne plaže u Makarskoj

	Procjena dnevnog korištenja kupališta u vrhu sezone (br. osoba dnevno)	Površina kupališta po kupaču (m^2)
Lokalno stanovništvo	5.352	
Korisnici vikendica (procjena)	997	
Dnevni posjetitelji iz okolnih područja	4.000	
Turisti smješteni u destinaciji (vršni dan)	8.021	
Neregistrirani (procjena)	4.500	
UKUPNO	22.870	
Procjena korisnika ostalih plaža u Makarskoj	3.000	
UKUPNO	19.870	

Izvor: HCZ 2009

Procjena vršnog opterećenja centralne plaže u Makarskoj u vrhu sezone, a koja se odnosi na broj osoba koja u vršnom danu koriste prostor centralne plaže, jasno pokazuje da se radi o plaži sa velikim pritiskom, a prosječna površina od $3,49 m^2$ po kupaču, daleko je ispod standarda koju diktiraju svjetski standardi planiranja plažnog prostora (prenapučene plaže = $3m^2$ po osobi, javna plaža u blizini grada = $5m^2$ po osobi, javna plaža (prosjek) = $8m^2$).

Problem opterećenja plažnog prostora predstavlja ključni problem destinacije Makarska u smislu kvalitete ponude, pa je stoga i jedna od ključnih motivacija za planiranje optimalnog korištenja, adekvatnih sadržaja i kapaciteta plaže.

2.4. Ključne mogućnosti i ograničenja

Plan razvoja plaže u Makarskoj, kako je definirano projektnim zadatkom, predstavlja koji prije svega treba dati racionalne odgovore na pitanja strukturiranja i razvoja proizvoda i sadržaja ovog plažnog prostora. U skladu s time, definiranje ključnih prednosti i nedostataka destinacije u kontekstu plaže, a koji su izvedeni temeljem analize postojeće situacije, predstavlja polazišnu točku u oblikovanju razvojnog koncepta plaže.

Ključne prednosti i ključni nedostaci centralne plaže u Makarskoj izvedeni su temeljem:

- Analize ponude destinacije Makarska
- Analize sadržaja plaže u obuhvatu projekta
- Provedene radionice sa ključnim interesnim subjektima u turizmu Makarske
- Individualnih intervjuja sa ključnim interesnim subjektima javnog i privatnog sektora Makarske
- Baza podataka i ekspertize Horwath HTL-a

Sljedeća tabela daje pregled identificiranih ključnih prednosti i nedostataka:

KLJUČNE PREDNOSTI

- Prepoznatljivi imidž destinacije za odmor uz more
- Centralna destinacija Makarske rivijere
- Park prirode Biokovo
- Potencijal za razvoj proizvoda koji omogućuju širenje poslovanja tijekom cijele godine
- Promenada
- Dobar položaj plaže unutar destinacije
- Dijelovi plaže sa 'Plavom zastavom'
- Potencijal širenja prostora plaže (čvrstim ili privremenim strukturama)
- Potencijal širenja prostora plaže na dijelove izvan naselja
- Inicijativa javnog sektora za uređenjem plažnog prostora (Plan razvoja plaže)

KLJUČNI NEDOSTACI

- Nedostatak kvalitetnog hotelskog smještaja (preko 80% privatnih smještajnih kapaciteta)
- Nedostatna razina kvalitete usluga i sadržaja na plažama
- Nedostatak suradnje javnog i privatnog sektora u kreiranju vizije razvoja destinacije
- Neprimjerena izgradnja nekih objekata (nesklad sa okruženjem)
- Orientacija na proizvod 'sunce i more'
- Nedovoljno diversificirana i sofisticirana ponuda destinacije
- Nedostatak turističke infrastrukture
- Infrastruktura (promet, parkiranje, i sl.)
- Kapacitetno opterećenje destinacije / plaža

3. Zaključak

- Makarska se danas nalazi pred ozbiljnim izazovima, a kao rezultat globalizacijskih procesa u turizmu. Interesni subjekti turizma Makarske, zajedno sa političkom strukturom imaju pred sobom zadatak donošenja odluke o dugoročnom profilu ove turističke destinacije, odnosno moraju odlučiti između dosadašnjeg razvojnog i poslovnog modela i ozbiljnog restrukturiranja i tržišnog repozicioniranja prema cijelogodišnjem poslovanju.
- Trenutni model poslovanja u turizmu destinacije Makarska temeljen je na proizvodu 'sunca i mora', odnosno 70% ukupne koncentracije potražnje ostvaruje se u srpnju i kolovozu, sa dodatnim pritiskom jednodnevnih dolazaka, što je osobito izraženo tijekom vikenda.
- Makarska je dosadašnji turistički razvoj temeljila na modelu gdje je unutar njene urbane strukture došlo do proliferacije izgradnje smještajnih sadržaja, a u posljednjih petnaestak godina, Makarska je, poput drugih destinacija rivijere, doživjela snažan rast privatnih smještajnih kapaciteta i kuća za odmor, što danas predstavlja ključan razlog već izraženih konflikata interesa, odnosno postupnog smanjenja vrijednosti koju Makarska može isporučiti turističkom tržištu.
- Plaže Makarske su ključni atraktor trenutnog poslovnog modela u turizmu ove destinacije i zbog svega navedenog ključni su temelj pažljivog odabira modela razvoja po principima održivosti, čime se determinira i daljnji razvoj destinacije.
- Trenutna ponuda sadržaja i usluga na centralnoj plaži Makarske reflektira profil destinacije i njenih gostiju, koji su više orijentirani na nižu cijenu usluge nego na kvalitetu ponude plaža, pa i cijekupne destinacije.
- Plaže Makarske određene su prirodnim kapacitetom prostora ove destinacije i zauzimaju ograničeni prostor, a njihovo kapacitiranje nužno zahtjeva inteligentna i održiva rješenja širenja plažnog prostora (nasipavanjem, postavljanjem privremenih/montažnih struktura kao produžetak plaže i slično).
- Uslijed svega navedenog, ključni problem centralne Makarske plaže jest kapacitetno opterećenje prostora, što je razlog potrage javnih i privatnih subjekata turizma destinacije za optimalnim rješenjem razvoja i upravljanja plažnim prostorom.

D. KONCEPT PLAŽE U MAKARSKOJ

1. Polazište

- Centralna plaža Makarske identificirana je kao jedan od ključnih elemenata turističke infrastrukture ove destinacije, koji zahtjeva postupan proces rehabilitacije i planiranog razvoja
- Planirani razvoj centralne plaže u Makarskoj ključni je izazov za javni i privatni sektor u turizmu destinacije u smislu prvog koraka razvoja cjelokupne destinacije
- Planom razvoja plaže predlaže se najprimjereniji i integrirani karakter plaže, odnosno njenih zona, gdje se također uzimaju u obzir uvjeti trenutne i potencijalne turističke potražnje, kao i interesi lokalne zajednice
- Plan razvoja plaže u Makarskoj obuhvaća prostor centralne plaže, koja se još naziva Donja luka. Međutim, analiza trenutne situacije pokazala je nužnost proširenja obuhvata projekta u svrhu prijedloga optimalnog razvoja modela. Prema tome, prostor plaže koji je obuhvaćen ovim projektom podrazumijeva dio plaže koji uključuje poluotok Sveti Petar, cjelokupni prostor plaže Donja luka, te dio prirodne plaže Biloševac
- Plan razvoja plaže Makarske za gore navedeni prostor plaže daje prijedlog oblikovanja koncepta razvoja, uključujući prijedlog zona, pozicioniranje plaže, tematsko oblikovanje, te prijedlog odgovarajućih proizvoda, sadržaja i usluga. Ovim planom se također predlaže optimalni model upravljanja plažom, čime se omogućava konzistentan i primjeran razvoj u skladu sa potrebama i interesima lokalne zajednice i interesnih skupina Makarske.
- Plan razvoja plaže u Makarskoj temelji se na trendovima održivog razvoja, odnosno, zaštite okoliša i poboljšanja kvalitete života lokalne zajednice, kao i gostiju ove destinacije, a što je potrebno uzeti u obzir kod implementacije daljnjih aktivnosti razvoja.

2. Strateški kontekst

Pitanje razvoja plaže u Makarskoj potrebno je sagledati sa aspekta razvoja i upravljanja plažnim prostorom, i sa aspekta strateškog upravljanja destinacijom. Naime, zbog odabranog poslovnog modela, Makarska se suočava sa problemom visokosezonalnog poslovanja i strukture modela poslovanja koji ne daje odgovore na zahtjeve modernog gosta današnjice. Dakle, nedostaje jasna vizija razvoja destinacije, koja u prvom redu podrazumijeva dogovor i suradnju svih ključnih subjekata u smislu dogovora o novim

turističkim proizvodima koje će destinacija nuditi, o strukturi i kapacitetima smještaja, turističkoj infrastrukturi, ali i o upravljačkom modelu.

Pitanje razvoja plaže u stvari je rezultat ovakve situacije, pa je stoga neophodno da se odabir optimalnog modela sagleda u tom kontekstu.

Turistička zajednica Splitsko-dalmatinske županije također je donijela Glavni plan razvoja turizma županije, u kojem je za svaki turistički klaster integralne destinacije Srednja Dalmacija dan prijedlog vizije i pozicioniranja, kao i prijedlog ključnih turističkih proizvoda. Oslanjajući se na ključne atraktivne karakteristike Makarske i njene rivijere, kao i na njene materijalne i nematerijalne atrakcije, Glavni plan razvoja turizma SDŽ, dakle, za Makarsku i njenu rivijeru predlaže cijelovito pozicioniranje destinacije, a čiji su plaže sastavni dio:



Izvor: *Glavni plan turizma SDŽ, 2007*

Imajući u vidu navedene prijedloge, a temeljem razumijevanja razvojnih pitanja plaže i pripadajućih sadržaja i proizvoda, prijedlozi Plana razvoja plaže u Makarskoj koji slijede temelje se na definiranom prijedlogu vizije i pozicioniranja ove destinacije.

3.Ogledni primjeri u praksi

Uzimajući u obzir očekivane procese repoziciniranja i restrukturiranja predmetne plaže ovog projekta, te novih upravljačkih procesa u svezi s tim, provedena je analiza oglednih primjera destinacija na Mediteranu, kao kvalitetnih primjera upravljanja te ponude sadržaja na plažama.

Analiza oglednih primjera u praksi za potrebe ovog projekta izvršena je sa fokusom na dva ključna područja:

- Analizu zakonske regulative, odnosno modele upravljanja pomorskim dobrom, to jest plažama u odabranim destinacijama Mediterana
- Analizu proizvoda, sadržaja i aktivnosti na plažama uspješnih mediteranskih destinacija

Analizirane su turističke destinacije mediteranske Europe – Italija i Francuska.

3.1. Italija – upravljanje plažama

ITALIJA
Tipovi plaža definirani zakonom
1 Plaže sa slobodnim pristupom Javno pomorsko dobro na kojem nije dana koncesija i koje javnost koristi slobodno i besplatno. Općina brine o čišćenju i održavanju.
2 Plaže sa slobodnim pristupom na kojima se nude osnovni sadržaji - Javna kupališta Javno pomorsko dobro koje je dano u koncesiju javnim poduzećima, koja garantiraju osnovne besplatne usluge kao čišćenje, osiguranje, spašavanje, sanitарne usluge, itd.
3 Plaže kojima upravljaju privatni subjekti - Privatna kupališta Dozvoljava se zatvaranje pristupa dijelu plaže pod koncesijom, pod uvjetom da se omogućava slobodan pristup liniji mora u pojasu od 1 do 5 m. Između prostora danih u koncesiju mora postojati prolaz koji svim korisnicima omogućava slobodan pristup moru.
Upravljanje
Plažama upravlja ured za upravljanje plažama pri općini. Ured daje koncesije ili podkoncesije (preko javnih poduzeća) na plaže. Koncesijom / podkoncesijom se može upravljati samo javnim i privatnim kupalištima. Općina mora osigurati barem 20% plaža prvog tipa, odnosno sa slobodnim pristupom korisnika plaži.
Koncesije
Izbor koncesionara se vrši putem javnog natječaja, direktnom pogodbom kada se radi o društvenim institucijama ili privatnim licitacijama. Površine koje zauzimaju objekti (kiosci, kabine za presvlačenje, tuševi i ostalo) nesmiju prelaziti 20% ukupne površine pod koncesijom, te pojedinačno objekt ne smije preći 50 m ² zatvorene površine (može se povećati u specifičnim slučajevima). Općinski ured određuje maksimalnu cijenu usluga iznajmljivanja ležaljki, suncobrana, tuševa i slično. Neki od uvjeta za dobivanje koncesije su sljedeći:
<ul style="list-style-type: none"> uklapanje u ambijent nesmije se zaklanjati pogled sa kopna prema moru funkcionalnost objekta upotreba materijala (prirodni materijali kao drvo, kamen imaju prednost) sistemi zaštite okoliša prethodne kvalifikacije koncesionara u poslovanju inovacije u predloženim aktivnostima (poboljšanje ponude plaže) predložena investicija

Izvor: Ministarstvo prijevoza i pomorstva i regionalni zakoni Ligurije 2009.

3.2. Francuska – upravljanje plažama

FRANCUSKA
Tipovi plaža definirani zakonom
Francuski obalni zakon se zalaže za slobodno korištenje i pristup svakoj plaži. Dekret iz 2006. poziva se na ravnotežu između zaštite obale i korištenja plaže u vidu raznih aktivnosti. Plaže se smiju zatvoriti, no samo na površinama koje su u koncesiji te se može naplaćivati i ulaz na plažu. Plaže se dijele prema tipovima koji se definiraju prema nastanku na prirodne i umjetne.
1 Prirodne plaže
Najviše do 20% od ukupne dužine i do 20% od ukupno površine prirodne plaže može biti pod koncesijom.
2 Umjetne plaže
Umjetne plaže se eksplotiraju u većem postotku. Najviše do 50% od ukupne dužine i do 50% od ukupne površine plaže može biti pod koncesijom.
Upravljanje
Plažama u Francuskoj se upravlja na lokalnom nivou, odnosno upravljaju općine, koje su odgovorne prema Državnoj upravi za trgovinu, zanate, mala i srednja poduzeća, te turizam i usluge. Državna uprava propisuje regulative i revidira planove upravljanja plažama koje izrađuju općine, te svakoj općini daje pravo korištenja plaže u cijelosti. Općine na temelju prava korištenja plaže daju određene djelove plaže u koncesiju privatncima (poštujući gore navedene kriterije (20% - prirodne plaže i 50% umjetne plaže).
Koncesije
Izbor koncesionara određenog dijela plaže vrši se putem javnog natječaja. Koncesije se daju uzimajući u obzir sljedeće:
na plaži mogu biti samo montažni objekti
koncesije se daju u trajanju do najviše 12 godina
na plaži nesmije biti nikakvih aktivnosti barem 6 mjeseci godišnje
iznimke se rade za općine koje su jake turističke destinacije pa se period korištenja plaže može povećati na 8 ili 12 mjeseci
nakon isteka koncesije nad dijelom plaže, plaža se mora vratiti u svoje prвtvo stanje
načelnik općine je odgovoran za razvoj i atraktivnost plaže u svojoj općini
davanje djela plaže u koncesiju mora biti transparentno - javni natječaj

Izvor: Državna uprava za trgovinu, zanate, mala i srednja poduzeća, te turizam i usluge, 2009.

3.3. Ključni parametri modela upravljanja analiziranih destinacija

- Država zakonima definira osnovne smjernice korištenja i komercijalizacije plaže koje lokalna samouprava mora koristiti u upravljanju plažom;
- Plažama upravljaju općine kroz projekte upravljanja plažama;
- U Italiji provincije donose dio zakonskih regulativa vezane uz upravljanje plažama;
- Korisnicima se osigurava pravo na slobodno korištenje plaže kroz definiranje tipa plaže u Italiji (minimalno 20% plaža sa slobodnim pristupom) i maksimalnu prostornu komercijalizaciju plaže u Francuskoj (dužine i širine plaže);
- Koncesije na dijelovima plaže daju se putem javih natječaja;

- Dopušta se zatvaranje dijelova plaže pod koncesijom i naplaćivanje ulaza;
- Na koncesioniranim dijelovima plaža uglavnom se mogu postaviti samo montažni objekti. Postoje iznimke u slučaju kada plažama upravljaju društvene institucije i kada su usluge koje se nude od javne koristi.

3.4. Sadržaji i usluge na plažama

Sadržaji i usluge ugostiteljstva, kulture i zabave			
Sadržaji i usluge	Zahtjevi	Sadržaji i usluge	Zahtjevi
Beach bar 	Pogodna mjesta uz šetnicu u blizini plaže U skladu sa trendovima u ponudi pića Dizajnerski i funkcionalno	Festivali na plaži 	Lokacija je ili plaža ili neko posebno mjesto u sklopu plaže Pozornica Stručno ljudstvo Glazbena oprema Infrastruktura (struja, voda, sanitarije)
Beach klub 	Nalazi se uz samo more Veće površine od bara U ponudi se nalazi i hrana i piće Vrlo često u sklopu kluba postoji manji bazen Mjesta za sunčanje	Zabava - Apres beach 	Apres beach su smješteni na rubnim djelovima plaže Ponuda brze prehrane i pića Audio oprema Osoblje
Marina klub 	Spoj restorana, beach kluba i caffe bara Nalazi se uz marinu Uključuje i bazen Mjesto za sunčanje oko bazena Primarno za goste marine	Koncerti na otvorenom 	Pozornica montažna Stručno ljudstvo Glazbena oprema Infrastruktura (struja, voda, sanitarije)
Restoran na plaži 	Ponuda hrane i pića Usluga visoke razine Nalazi se na najatraktivnijim djelovima plaže Direktni pogled iz restorana na more	Kino na otvrenom 	Kino oprema Infrstrukturna (struja, voda, sanitarije) Prateća oprema (stolice) Bar
Dnevni bar - sunčalište 	U potpunosti na otvorenom U blizini mora Koristi se kao produžetak plaže gdje se gosti koji žele više usluga mogu sunčati, kupati, ali i naručiti laganu hranu i pića	Kazalište na otvrenom 	Specifična i vizualno privlačna lokacija Prostorno dovoljno velika za postavljanje scene i gledališta Glazbena oprema Infrastruktura (struja, voda, sanitarije) Bar

Sadžaji i aktivnosti za obitelji sa djecom			
Sadržaji i aktivnosti	Opis i zahtjevi	Sadržaji i aktivnosti	Opis i zahtjevi
Mini golf za djecu	Golf teren Palice i loptice Prepreke Infrastruktura (voda, struja) Osoba zadužena za upravljanje terenom	Ograđeni prostori za udaranje loptice	Prostori zatvoreni ogradama Kacige i Palice Loptice Stroj za ispaljivanje loptica Struja Osoba zadužena za vođenje objekta
Virtualne Igre	Aparati za igru Zatvoreni prostor Infrastruktura (struja, voda, plin) Osoba zadužena za upravljanje objektom	Tvornica plišanih igračaka	Prostor za izradu strojevi za izradu Obučeno osoblje Materijal za izradu Animatori Struja, voda
Go - Karts	Staza za vožnju Vozila (motorna ili električna) Kacige Spremiste za gorivo Infrastruktura (struja, voda) Instruktori/Kontrolori	Označavanje i igra laserima	Ograđeni i zatvoreni prostor za igru Laserske puške Prepreke Struja, voda, plin Audio oprema Instruktori
WOW- tvornica	Zatvoreni i ograđeni prostor na napuhavanje Loptice punjene pjenom Prepreke na napuhavanje Infrastruktura (struja, voda) Oprema za igru Nagrade Animatori	Igraonica izgradnja dvoraca od pjeska	Pješčanik Plastične kantice i ostali pribor Voda Voditelji igraonice
Edukativne radionice	Sa raznim temama: Morske životinje, biljke i životinje sa Biokova, Gusari na Jadranu, itd. Na otvorenom ili zatvorenom u slučaju ružnog vremena Osmišljavaće priče i audio vizualnih pomagala	Zmajarenje za djecu	Desetak plastičnih zmajeva Osoba koja će djecu i roditelje uputiti kako upravljati zmajem
Stolni tenis	Stolovi za stolni tenis Reketi i loptice	Igraonica na temu vode	Igra sa vodenim balonima Plutanje na vodi sa raznim igračkama za napuhavanje Natjecanje u skakanju u vodu za djecu Utrka u plivanju Prskanje sa puškama na vodu Potreban je bazen ili ograđeni dio mora uz plažu

Sportske aktivnosti vezane uz plažu i okruženje			
Aktivnosti i sadržaji	Zahtjevi	Aktivnosti i sadržaji	Zahtjevi
Jedrenje	 <p>Čamci sa jedrima i ostalom opremom Prostor za spremanje čamaca preko noći i zimi (manji hangar) Rampa za spuštanje čamaca i ulazak u more Bove za označavanje Prsluk za spašavanje i ostala sigurnosna oprema Instruktor jedrenja</p>	 <p>Skijanje na vodi</p>	<p>Motorni čamac Skije za vodu Uže sa držačem za skijaša Odjelo za vodu Prsluk za spašavanje Ostala sigurnosna oprema Vozač glisera i osoba koja iznajmljuje opremu</p>
Jedrenje na dasci	 <p>Daske sa jedrima Prostor za spremanje dasaka i jedra Prostor za ulazak u vodu sa opremom Odjelo za vodu Prsluk za spašavanje i ostala sigurnosna oprema Instruktor za rad sa početnicima</p>	 <p>Banana</p>	<p>Motorni čamac Banana Uže za vezanje sa gliserom Odjelo za vodu Prsluk za spašavanje Ostala sigurnosna oprema Vozač glisera i osoba koja koordinira korisnike na obali</p>
Kitesurfing	 <p>Wakeboard (daska) Zmaj (jedro) i špage Odjelo za vodu Prsluk za spašavanje Ostala sigurnosna oprema Mjesto za ulazak u vodu Instruktor kitesurfa</p>	 <p>Skuteri na vodi</p>	<p>Skuter za vodu Odjelo za vodu Prsluk za spašavanje Osoba koja iznajmljuje</p>
Odbojka na pijesku	 <p>Teren za odbojku sa mrežom i označenim out linijama Lopte za odbojku na pijesku Osoba koja se bavi održavanjem i iznajmljivanjem terena i opreme</p>	 <p>Ronjenje</p>	<p>Oprema za ronjenje: maska, peraje, boce sa kisikom, remen i olova, itd. Odjelo za ronjenje Čamac za prijevoz ronioca Bove za označavanje Manje mjesto za pospremanje opreme Certificirani instruktor ronjenja</p>
Nogomet na pijesku	 <p>Teren za nogomet sa golovima Označavanje terena Lopte za nogomet za pijesku Osoba za održavanje i iznajmljivanje</p>	 <p>Ronjenje sa dihalicom</p>	<p>Maska sa dihalicom Odjelo za ronjenje (opcionalno) Organiziranje malih škola ronjenja za djecu Organiziranje malih natjecanja za djecu</p>
Tenis na plaži	 <p>Reketi i loptica Osoba koja iznajmljuje opremu</p>	 <p>Pecanje</p>	<p>Štap za pecanje Olova i udice Organiziran prijevoz čamcem Dozvola za pecanje Osoba za iznajmljivanje opreme i prijevoz ljudi</p>

Sportske aktivnosti vezane uz plažu i okruženje			
Aktivnosti i sadržaji	Zahtjevi	Aktivnosti i sadržaji	Zahtjevi
Košarka u vodi		'Big game fishing' pecanje velike ribe	
	<p>Prostor u mirnom djelu mora gdje morsko dno nije oštro, po mogućnosti pjesak ili oblutci</p> <p>Jedan do dva koša i lopte</p>		<p>Veći čamac za prijevoz na otvoreno more</p> <p>Oprema na čamcu za lov na veću ribu</p> <p>Veći štapovi za pecanje sa jačim flaksom</p> <p>Osoba koja poznaje ovaj tip pecanja i pozicije na moru</p>
Kanu i kajak na moru		Hodanje uz obalu	
	<p>Kajak i kanu čamci</p> <p>Vesla</p> <p>Špric deke (oprema za čamac)</p> <p>Prsluk za spašavanje</p> <p>Ostala sigurnosna oprema</p> <p>Vodič koji bi pratio turiste i organizirao ture</p>		<p>Označeni putevi uz obalu (posebno pogodno na zapadnom djelu oko Biloševca)</p> <p>Izrada karte sa pješačkim stazama</p>
Veslanje		Penjanje	
	<p>Čamci za veslanje (jednostavniji)</p> <p>Vesla</p> <p>Sigurnosna oprema</p>		<p>"Penjanje iznad mora"</p> <p>Slobodno penjanje - iskusni</p> <p>Penjanje po već postavljenoj stazi - početnici i rekreativci</p> <p>Oprema za penjanje (pojas, obuća, magnezij)</p> <p>Postavljanje staze sa spitovima (dijelovi koji idu u stijenu) ili šipkama po kojim se hoda</p> <p>Sigurnosna oprema</p>
Paragliding		Hodanje po vodi	
	<p>Krilo za letenje</p> <p>Rezervni padobran</p> <p>Instrumenti - variometar i GPS satelitska navigacija</p> <p>Mjesto za poljetanje i slijetanje</p> <p>Iskusni pilot sa kojim se leti</p>		<p>Lopta</p> <p>Dio mora koji je zaštićen od vjetrova</p> <p>Spremište</p> <p>Osoba koja iznajmljuje opremu</p>
Parasailing		Šetnje po vodi	
	<p>Čamac sa jačim motornim pogonom</p> <p>Padobran za jednu, dve ili više osoba</p> <p>Uže kojim se veže padobran za gliser</p> <p>Prsluk za spašavanje</p> <p>Ostala sigurnosna oprema</p>		<p>Dva produžena stopala (kao mali čamci)</p> <p>Sigurnosna oprema (prsluk za spašavanje)</p>

Sadržaji i usluge zdravlja i blagostanja			
Sadržaji i usluge	Zahtjevi	Sadržaji i usluge	Zahtjevi
Masaža na plaži	 <p>Ležaj koji je plahtama zaštićen od pogleda Profesionalni maser Preparati za masažu</p>	 <p>Kutak za opuštanje</p>	<p>Mjesto na plaži koje je malo privatnije Neka vrsta velikih ležaja sa jastucima i zaštitom od sunca Zvučnici preko kojih se pušta lagana glazba Mogućnost ponude zdravih sokova (voće i povrće) i manjih zdravih obroka (svježe voće, salate, itd.)</p>
Vođena joga	 <p>Mirno mjesto na plaži (rano ujutro kada se vježba nema gužve) Prostirke za vježbanje Joga instruktor koji vodi sat</p>	Talasoterapija	 <p>Upotreba mora u zdravstvene svrhe Korištenje mora i morskih preparata za lječenje bolesti dišnih puteva, zglobova, kože, srca i krvožilnog sustava Stručnjaci i lječnici koji vode tretmane</p>
Fitness na plaži ili u vodi	 <p>Vođeni trening tjelovježbe u određenim terminima Ugodna odjeća Utezi, špage, elastične opruge, strunjače, itd.. Osoba koja vodi program</p>	Kozmetički tretmani na plaži	 <p>Mjesto koje je na neki način zaštićeno od pogleda (plahtama, drvenim zidovima) Kozmetičke usluge uljepšavanja lica i tijela Mazanje kremama za smanjenje opeklina od sunca, peeling tijela (od pjeska, morskih alg) Kozmetičar (ili više njih prema potrebi)</p>
Trčanje / brzo hodanje	 <p>Vođeni trening trčanja i brzog hodanja po plaži Organizira se u rano jutarnjim satima ili predvečer kada na plaži nema ljudi Sportska obuća Instruktor koji vodi program</p>	Morski bazen na plaži	 <p>Ukopan ili novo izgrađeni dio obale oko mora Opremljen sa mlaznicama za masažu (nekoliko manjih jacuzzi mesta) za opuštanje korisnika plaže Grijani pa se može koristiti i prije sezone kupanja za potrebe Talasoterapije i ostalih tretmana</p>

Osnovna i sanitarna oprema na plaži			
Oprema	Zahtjevi	Oprema	Zahtjevi
Za čišćenje kopna (plaže)	 <p>Služi za čišćenje pješčanih i šljunčanih plaža nakon korištenja Traktor ili manje vozilo Priključci Osoba koja upravlja vozilom</p>	 <p>Policija i ambulanta na plaži</p>	<p>Objekt na plaži u kojem su policija i ambulanta Osigurava se sigurnost korisnika plaže i brža intervencija Daje se prva pomoć korisnicima Zaposlenici policije i medicinsko osoblje</p>
Za čišćenje mora	 <p>Motorni čamac Priključak (košara sa mrežom za skupljanje otpada) Hidraulične pomične ruke koje kontroliraju nagib i dubinu priključka (košare)</p>	<p>Rampa za prilaz plaži osoba sa posebnim potrebama</p> 	<p>Rampa koja se spušta prema plaži Izrađena od prirodnih materijala koji se uklapaju u ambijent Osigurava slobodan pristup osobama sa posebnim potrebama pri kretanju plaži</p>
Oprema za odlaganje smeća na plaži	 <p>Mjesta za zasebno odlaganje biološkog otpada, papira, stakla, aluminija, itd. Obloženo u drvu radi estetike i samivanja zagrijavanja otpada i širenja neugodnih mirisa</p>	<p>Oprema za plivanje za osobe sa posebnim potrebama</p> 	<p>Specijalna kolica za ulazak u more Prilagođen ulaz u more rampom koja omogućava guranje kolica u vodu Mjesto gdje kolica korisnici preuzimaju i gdje se spremaju</p>
Oprema za hitnu pomoć	 <p>Vozilo kojim se može lako i brzo pristupiti plaži u slučaju hitne intervencije u vršnom opterećenju plaže (velika gužva)</p>	<p>Lungomare (šetnica uz more)</p> 	<p>Uređena šetnica uz more dovoljne širine Opremljena klupicama, malim vidikovcima, koševima za odlaganje otpada. Uređena hortikultura Moderno osvjetljenje</p>
Montažni sanitarni čvorovi	 <p>Montažni sanitarni čvorovi Estetski se uklapaju u ambijent jer su od prirodnih materijala Rade na principu kemijskog WC-a</p>	<p>Brod za gašenje požara ili čišćenje plaže</p> 	<p>Brod za gašenje požara koji može služiti i za čišćenje plaže Osoba koja upravlja brodom</p>

4. Model upravljanja

Uzimajući u obzir trenutnu situaciju, dosadašnje upravljačke procese i rezultate razvoja plaže u Makarskoj, te inicijative javnog i privatnog sektora za uspostavom optimalnog razvojnog modela ovog ključnog destinacijskog resursa, prvi korak u formulaciji modela razvoja jest definiranje upravljačkog modela plažnim prostorom.

Obzirom na zadatke i odgovornosti za razvoj i upravljanje plažnim prostorom u Makarskoj, moguće su tri opcije, od kojih svaka ima svoje prednosti i nedostatke, a koji se detaljnije elaboriraju u nastavku:

- ***Upravljanje od strane Grada(Makarski komunalac) i hotela sa koncesijom***
- ***Upravljanje od strane Grada (Makarski komunalac)***
- ***Osnivanje novog poduzeća za upravljanje i razvoj plaže (PPP)***

4.1. Opcija 1

Plažom upravlja Grad i hoteli sa koncesijom – Hoteli koji se nalaze u blizini plaže, odnosno uz samu plažu, dobivaju koncesije nad dijelom plaže u njihovoј neposrednoj blizini. Grad Makarska upravlja dijelovima plaže koji nisu dani u koncesiju hotelima.

a. Prednosti ovog modela

- i. Hotelima koji su smješteni na samoj plaži omogućava se korištenje i opremanje prostora plaže u neposrednoj blizini plaže, što im daje mogućnost zadovoljavanja potreba gostiju i ponude dodane vrijednosti
- ii. Grad oprema i upravlja onim dijelovima plaže koji nisu u koncesiji hotela, te razvija posebne teme i proizvode za svaki od tih dijelova
- iii. Model upravljanja je jednostavan (koncesionirani dijelovi i javni dijelovi plaže)

b. Nedostaci ovog modela

- i. Koncesije hotelima razbijaju kompaktnost prostora plaže unutar urbane jezgre Makarske, što otežava opremanje prema predloženim temama i vrstama proizvoda koje pojedini dijelovi plaže trebaju nuditi;
- ii. Grad ima potencijalno težak zadatak kontrole opremanja / korištenja plaže koje su u koncesiji hotela. Postoji mogućnost nesrazmernog razvoja različitih dijelova plaže. Npr. Grad će javne dijelove plaže tematizirati i adekvatno opremiti, a očekuje se da isto rade i hoteli i to prema prijedlogu tematizacije, proizvoda i sadržaja. Postoji mogućnost da hoteli neće provesti ovu tematizaciju i opremanje. Usprkos mogućnosti postavljanja jasnih kriterija za dobivanje koncesija (npr. način opremanja plaže, usluge i sadržaji koji će se nuditi, materijali koji će se koristiti pri izgradnji/opremanju, itd.), Grad se zapravo nalazi u situaciji nemogućnosti kontrole razvoja i sadržaja plaže u koncesiji. U razgovorima sa ključnim subjektima hotelskog sektora Makarske, izraženi su stavovi koji indiciraju manji interes hotelijera prema značajnijim ulaganjima u opremanje plažama ispred hotela (uglavnom bi nastavili nuditi usluge iznajmljivanja ležaljki).
- iii. Javni dijelovi plaže su malih površina, malih kapaciteta i ne čine kompaktnu cjelinu, što znači da njihovo tematiziranje i nakon toga opremanje neće gostima pružiti jedinstven i cjelovit doživljaj plaže. Upravo zbog ovakvog stanja, Grad

se nalazi u nezavidnoj situaciji pokušaja uspostave modela upravljanja nad cjelovitim prostorom, nad kojim zapravo nema kontrolu.

- iv. Destinacija Makarska i dalje je suočena sa problemom pritiska na plažu, osim ako na određenim njenim dijelovima ne pristupi modelu naplaćivanja korištenja (bilo usluga, bilo ulaza). Iako je zakonom dopuštena ovakva mjera upravljanja plažnim prostorom, ključni subjekti u turizmu i javnom sektoru Makarske nisu u potpunosti suglasni sa ovakvim pristupom.

4.2. Opcija 2

Plažom upravlja Grad (Makarski komunalac) – Grad Makarska preko Makarskog komunalca dobiva koncesiju nad cjelokupnom plažom, koju restrukturira, tematizira i oprema adekvatnim sadržajima. Grad nadalje daje podkoncesijska odobrenja hotelima i ostalim subjektima za korištenje.

a. *Prednosti ovog modela*

- i. Ovim modelom omogućava se kompletna kontrola Grada nad cijelim prostorom plaže, tematizacijom, opremanjem, proizvodima, sadržajima i uslugama koji će se nuditi na svim njenim dijelovima, kao i kontrola nad odabirom subjekata kojima će se određeni prostori dati u podkoncesiju
- ii. Hoteli koji su zainteresirani za prostor plaže ispred hotela i ponudu proizvoda / sadržaja / aktivnosti u mogućnosti su od Grada zatražiti koncesijsko odobrenje i na plaži kreirati ponudu / sadržaje u dogовору са Gradom

b. *Nedostaci ovog modela*

- i. Grad Makarska, odnosno Makarski komunalac nema adekvatne kapacitete za implementaciju ovog modela (financijski, upravljački i ljudski kapaciteti)
- ii. Implementacija ovog modela podrazumijeva restrukturiranje plaže, odnosno njenog opremanja po prijedlozima ovog plana, što iziskuje odredena ulaganja te je stoga upitan kapacitet Grada da ova ulaganja samostalno financira
- iii. Obzirom na dosadašnje poteškoće u upravljanju dijelovima plaže koji su bili u koncesiji Makarskog komunalca (problemi napućenosti i sl.) te nedostatkom ljudskih potencijala u smislu ekspertize, pretpostavka je da implementacijom ovog modela grad neće doseći očekivane rezultate

4.3. Opcija 3

Plažom upravlja novo Poduzeće za upravljanje i razvoj plaže (destinacijska menadžment kompanija za plaže) – koje je potrebno osnovati po principu javno-privatnog partnerstva, što znači da se sastoji od članova javnog sektora (Grad) i privatnog sektora (hoteli, ugostitelji i sl.). Poduzeće razvija plažu i njene cjeline iznajmljuje (ili podkoncesionira) zainteresiranim subjektima po određenim kriterijima i pravilima pružanja unaprijed određenih sadržaja i usluga. Dakle, cjeloviti prostor plaže ima javni karakter, a iznajmljuju se (ili 'podkoncesioniraju') usluge i sadržaji.

a. *Prednosti ovog modela*

- i. Poduzeće za upravljanje i razvoj plaže preuzima odgovornost za razvoj plaže po prijedlogu zona, tema, proizvoda, sadržaja i usluga, i to za cijeloviti prostor centralne plaže, što znači da je u mogućnosti implementirati najbolji koncept i plažu razviti u okviru zona sa različitim aktivnostima
 - ii. Mogućnost konceptualiziranja cjelokupnog prostora plaže omogućava otvoreni pristup svim njenim dijelovima, odnosno, zbog jedinstvenog interesa ne zahtijeva ogradijanje ili ograničavanje pristupa, a naplaćuju se samo usluge na plaži
 - iii. Privatni sektor (prvenstveno hoteli, pa onda i ugostitelji i sl.) imaju punu odgovornost za odabir i provođenje modela razvoja plaže, što učvršćuje njihov interes prema plaži i ojačava njihovu poziciju (upravljačku i interesnu)
 - iv. Grad, kao ključni subjekt u ovom partnerstvu ima potpunu kontrolu nad odabirom modela i provođenjem svih koraka njegove implementacije (od dizajna i opremanja plaže do odabira 'podkoncesionara')
 - v. Poduzeće zapošljava i/ili surađuje sa urbanistima, arhitektima, ekoložima, projektantima i ostalim stručnjacima za planiranje i razvoj plaže, što garantira kvalitetan i održiv konačni rezultat
 - vi. Razvoj cijelog prostora plaže po principima planiranja
- b. *Nedostaci ovog modela*
- i. Potencijalna nesigurnost ključnih subjekata uslijed primjene novog modela suradnje i donošenja odluka (PPP – javno/privatno partnerstvo)

4.4. Odabir optimalnog modela upravljanja

Izbor optimalnog modela razvoja i upravljanja plaže u Makarskoj definiran je sljedećim:

- Političkim stavom Grada Makarske i Županije u vezi potencijala, značaja i prioriteta kvalitetnog razvoja i korištenja plažnog prostora u Makarskoj, kao ključnog resursa turističke ponude Makarske
- Trenutnim stanjem kao rezultatom upravljačkih odgovornosti ključnih subjekata razvoja plaže u Makarskoj
- Trenutnim stanjem u smislu zakonskih mogućnosti i ograničenja vezano uz korištenje i upravljanje pomorskim dobrom
- Trenutnim kapacitetom u smislu ljudskih potencijala područja koji mogu preuzeti odgovornost za profesionalno provođenje novog razvojnog koncepta plaže
- Trenutnim kapacitetom u smislu financijskih i investicijskih mogućnosti i interesa ključnih interesnih subjekata plaže Makarske

Upravo zbog ovih razloga odabir optimalnog modela prepostavlja onu opciju koja u smislu navedenih činjenica na kratki / srednji rok daje mogućnost ostvarivanja najboljih rezultata, odnosno profesionalnu implementaciju predloženog razvojnog koncepta.

Naš prijedlog upravljačkog modela oslanja se na treću opciju, odnosno osnivanje novog Poduzeća za razvoj i upravljanje plaže Makarske.

E. KONCEPT OBLIKOVANJA PLAŽE

1. Pretpostavke

Prijedlog razvoja centralne plaže Makarske temelji se na svim prethodnim analizama, detaljnoj analizi prostora, obavljenim intervjuima i rezultatima održane radionice sa ključnim subjektima javnog i privatnog sektora Makarske, u nastavku se predlažu razvojne zone plaže, koncept njihove tematizacije, kao i prijedlog proizvoda, sadržaja i usluga. Detaljniji grafički prikazi kompletног koncepta razvoja plaže daju se kao prilog ovoј studiji.

Ključne pretpostavke za uspješan razvoj predloženog koncepta cjelokupne plaže su sljedeće:

- Osnivanje Poduzeća za upravljanje plažom koja preuzima odgovornost za implementaciju ovih prijedloga u svrhu koherentnog i integriranog razvoja plaže, što u konačnici doprinosi cjelokupnom razvoju destinacije
- Izrada dalnjih detaljnih planova u skladu sa prijedlozima Plana, u svrhu održivog razvoja plaže
- Fazni pristup razvoju cjelokupnog plana, za period od sljedećih pet godina
- Integracija plažnih prostora područja poluotoka Sv. Petar i Biloševac, u svrhu povećanja kapaciteta, odnosno u svrhu kreiranja integriranog koncepta centralne destinacijske plaže sa zadovoljavajućim sadržajima za sve ciljne skupine destinacije
- Rekonstrukcija / izgradnja promenade čitavim dijelom predmetne plaže
- Restrukturiranje prostora u neposrednoj blizini gradske plaže (montažni objekti sa ponudom gastronomije), koji je potrebno funkcionalno i sadržajno opremiti na način da integrira potrebe lokalnog stanovništva (tijekom cijele godine) i gostiju (osobito u ljetnim mjesecima)
- Osiguravanje adekvatnih parkirnih kapaciteta, adekvatno potražnji u vršnim periodima
- Poboljšanje interne mobilnosti unutar same destinacije (regulacija prometa, poboljšanje/uređenje pristupa plaži, novi modeli transporta poput organiziranog prijevoza turista, prijevoz brodicama, itd.)
- Nužnost odabira materijala i struktura pri uređenju plaže u skladu sa prirodnim uvjetima prostora
- Potreba uvođenja proizvoda i usluga koji kreiraju kompletan lanac vrijednosti destinacije u cilju povećanje njene atraktivnosti.

2. Prijedlog zona

Prijedlog zona centralne plaže u Makarskoj, sa tematizacijskim konceptom jest kako slijedi:



Sveti Petar	Plaža aktivnosti i sporta; Romantična plaža; Mjesto kulture i događanja
Gradska plaža	Gradská pláž destinace
Plaža (ispred) hotela	Beach club; Marina club
Plaža Biokovka	Pláž zdraví a opuštění
Plaža Buba	Plaža aktivnosti, rekreacie i zabave
Plaža Biloševac	Přírodná pláž

Detaljni prijedlog tematizacije, proizvoda, sadržaja i usluga predstavlja se u nastavku.

3. Prijedlog tematizacije plaže i proizvoda

3.1. Sveti Petar

SVETI PETAR	
Tržišno pozicioniranje <p>Plaža za sportsko-rekreacijske aktivnosti na vodi i potpuni užitak na mjestu susreta kulture i relaksacije uz more. Plaža koja spaja grad i more, pretočena u doživljaj aktivnog odmora, relaksacije te odmora i zabave na plaži.</p>	
Tema plaže <p>Koncept plaže u tri tematski odvojena dijela:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaža aktivnosti i sporta (sportski sadržaji na vodi – veslanje, vaterpolo, itd.) - Mjesto kulture i događanja (Kulturni sadržaji u unutarnjem dijelu poluotoka) - Romantična plaža (doživljaj romantične plaže u dnevnom i večernjem periodu) 	
Imidž <ul style="list-style-type: none"> - Aktivna i zabavna - Opuštajuća, romantična - Mjesto susreta i kulturnih događanja 	
Karta <p>PLAŽA SV. PETAR</p> <p>Legenda</p> <p>PLAŽA ZA AKTIVNOSTI I SPORT</p> <ul style="list-style-type: none"> plaža ponton vaterpolo pristanište za morski prijevoz promenada pješački trg pješački put objekti zgrade objekti poda vesnički klub objekti trane produljivač planinski sredstvi vaterpolo romantički klub komercijalni sredstvi savjetni prostori plažni servis prostor gospodarstva <p>ROMANTIČNA PLAŽA</p> <ul style="list-style-type: none"> plaža promenada vlakovići poteškoći objekti objekti zgrade planinski sredstvi beach bar na terasi savjetni prostori plažni servis prostor gospodarstva <p>MJESTO KULTURE I DOGAĐAJA</p> <ul style="list-style-type: none"> promenada lijepa pozornica poteškoći objekti četvrt sv. petra planinski sredstvi savjetni prostori pomoćni prostori 	
Dostupnost i pristup <ul style="list-style-type: none"> • Izgraditi / rekonstruirati šetnicu oko poluotoka (sa strane gradske plaže i sa strane luke) i do njegovog središnjeg dijela • Sustav pristupa 'za sve' uključujući i pristup za osobe s invaliditetom • Prostor za pristajanje brodica za prijevoz (taxi na vodi) 	

Infrastruktura
<ul style="list-style-type: none"> • Povezati plažu sa šetnicom prema gradskoj plaži i prema gradu • Povećati kapacitet plaže stavljanjem platformi (pontona na moru i platformi na stjenovitom dijelu obale) • U dizajniranju plaže koristiti odgovarajuće materijale koji se trebaju integrirati sa okolišem • Urediti šetnicu na cijelom poluotoku • Opremiti unutrašnji dio poluotoka sa sadržajima za ljetno kino, predstave i sl. • Vidikovci sa terasama kao dijelom plažnih sadržaja • Odgovarajući tuševi / sanitarna oprema na plaži (montažnog tipa) • Adekvatna plažna oprema i rekviziti • Spasiteljska služba na plaži • Redovito održavanje čistoće, odvoženje otpada, zaštita od požara • Opremanje plaže visoko kvalitetnom plažnom galerijom • Briga o postojećoj vegetaciji i hortikulturno uređenje sjeverne strane poluotoka (u skladu sa pravilima i kriterijima zaštite ovog prostora)
Plaža za aktivnosti i sport
<p style="text-align: center;">Proizvodi i usluge</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> Veslački centar / klub </div> <div style="text-align: center;"> Vaterpolo centar / klub </div> <div style="text-align: center;"> Škola ronjenja </div> <div style="text-align: center;"> Bazen za treninge i tečajeve </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> Restoran sa barom </div> <div style="text-align: center;"> Prijevoz brodicama (taxi na vodi) </div> <div style="text-align: center;"> Trgovina sa opremom za aktivnosti </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Centar za veslanje • Centar za vaterpolo • Usluge brodica za uspostavljanje veze između dijelova plaže (Buba, hotel Dalmacija, Sv. Petar) • Škola ronjenja i bazen za treninge i tečajeve • Organiziranje natjecanja (aktivnosti, veličina i intenzitet natjecanja ovisi o razdoblju godine / sezoni) • Restoran i bar sa zdravom, mediteranskom hranom • Usluge komplementarne sportskom načinu života, kao što su specijalni meniji, dijete, zdrava prehrana, trening, specijalizirana kupovina itd • Trgovina i najam opreme za sportsko-rekreativne aktivnosti
Romantična plaža
<p style="text-align: center;">Proizvodi i usluge</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> Beach bar i restoran sa terasom </div> <div style="text-align: center;"> Prostor za sunčanje (ležaljke i suncobrani) </div> <div style="text-align: center;"> Vidikovci </div> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Beach bar i restoran sa terasom - a la carte ponuda, gdje se nudi široki spektar lokalnih i međunarodnih jela u dnevnim i večernjim satima • Terasa za uživanje u romantičnim večerima uz svijeće sa kvalitetnom ponudom hrane i pića • Prostor za sunčanje sa mogućnošću iznajmljivanja ležaljki i suncobrana • Vidikovci sa manjim terasama kao dijelom plažnih sadržaja za užitak u pogledima na more, Biokovo, plažu itd.

Mjesto kulture i događanja (unutrašnji dio Sv. Petra)		
Proizvodi i usluge		
Ljetna pozornica na otvorenom		
<ul style="list-style-type: none"> • Filmski festival na otvorenom (kino na otvorenom, ljetna pozornica) • Kazalište na otvorenom • Koncerti na otvorenom • Bar / restoran sa terasom • Itinerar kroz unutrašnji dio Sv. Petra, u svrhu integriranja plaže i parka • Osigurati pristup moru / unutrašnjosti poluotoka sa stepenicama, šetnicom i ogradom u skladu za predloženim pozicioniranjem 		
Ogledni primjeri iz prakse		
 <i>Bar i restoran na plaži</i>	 <i>Romantični doživljaj plaže na terasi (u večernjim satima)</i>	
 <i>Događaji i festivali</i>	 <i>Kino na otvorenom</i>	 <i>Koncerti na otvorenom</i>
 <i>Šetnica uz more</i>	 <i>Vaterpolo klub</i>	 <i>Veslački klub</i>

Ključni faktori uspjeha	
<ul style="list-style-type: none"> • Strukturirana funkcija i dizajn • Komfor • Personalizirana usluga • Organizacija i menadžment plaže 	
Ciljne skupine	
<ul style="list-style-type: none"> • Turisti • Lokalno stanovništvo • Sportaši i aktivni gosti 	<ul style="list-style-type: none"> • Mladi i urbani ljudi • Obitelji s djecom

3.2. Gradska plaža

GRADSKA PLAŽA	
Tržišno pozicioniranje	
<p>Makarska središnja urbana plaža, mjesto koje spaja grad i more i pruža potpuni užitak u odmoru i relaksaciji na plaži.</p>	
Tema plaže	
<p>Zabavno, sigurno i čisto mjesto za relaksaciju i druženje uz more za djecu i odrasle</p>	
Imidž	
<p>Zabavna, opuštajuća, sigurna i druželjubiva plaža</p>	
Karta	
 <p>GRADSKA PLAŽA</p> <p>legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> ploča pantoni dječji kolutak baby park bazen za djecu dječji park postojedi objekti blatni ekstremi planirani objekti restoran/ bar sa terasom savjetni prostor pisalni servis prostori gardinice pomoćne prostorije 	

Dostupnost i pristup		
<ul style="list-style-type: none"> • Proširiti šetnicu kroz plažu • Sustav pristupa 'za sve' uključujući i pristup za osobe s invaliditetom • Povezati komunikaciju plaže i parka iznad plaže 	Infrastruktura	
<ul style="list-style-type: none"> • Povezati plažu sa šetnicom prema Sv. Petru i prema Biloševcu • Povećati kapacitet plaže stavljanjem platformi kod objekta 'Rivijera – Žuta kuća' (npr. terasa na vodi) • U dizajniranju plaže koristiti odgovarajuće materijale koji se trebaju integrirati sa okolišem • Urediti i proširiti šetnicu uz plažu • Urediti park iznad plaže na način da predstavlja centralno 'mjesto susreta' • Urediti dio parka iznad plaže sa sadržajima za djecu • Manji bazen u moru za djecu • Hortikultурно uređenje prostora u neposrednoj pozadini plaže (drveće, biljke i sl.) • Služba za spašavanje na plaži • Redovito održavanje čistoće i odvoženje otpada • Odgovarajući tuševi i toaleti na plaži 		
Gradska plaža		
Proizvodi i usluge		
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">Dječji kutak na plaži</div> <div style="text-align: center;">Baby park na plaži</div> <div style="text-align: center;">Restoran i bar sa terasom</div> <div style="text-align: center;">Bazen za djecu u vodi</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">Dječje igralište u parku iznad plaže</div> <div style="text-align: center;">Terasa na vodi</div> <div style="text-align: center;">Prostori za sunčanje</div> </div>		
<ul style="list-style-type: none"> • Manje područje za djecu s odgovarajućom opremom i sa uslugom babysitting-a • Usluge čuvanja i nadzora djece upotpunjeno različitim aktivnostima organiziranim tijekom dana • Škola plivanja za djecu • Prostor za igru u vodi (bazen u moru i sl.) • Bar i restoran sa terasom - a la carte ponudom, gdje se nudi široki spektar lokalnih i međunarodnih jela u dnevnim i večernjim satima • Barovi i restorani na području iznad plaže ('mjesto susreta', 'mjesto gastronomije Makarske') sa ponudom mediteranske hrane, dječjim menijem i sl. • Prostor za sunčanje sa mogućnošću iznajmljivanja ležaljki i suncobrana • Terasa na vodi (objekt 'Rivijera – Žuta kuća') sa prostorom za sunčanje 		
Ogledni primjeri iz prakse		
		

<i>Oprema na plaži</i>		
		
<i>Dječji park na plaži</i>	<i>Aktivnosti za djecu na plaži</i>	<i>Dječji park na plaži</i>
		
<i>Opremanje dječjeg parka uz promenadu</i>		<i>Restoran na plaži</i>
		
<i>Restoran na plaži</i>	<i>Prijevoz brodicom (vodenim taxi)</i>	<i>Oprema na plaži</i>
<i>Ključni faktori uspjeha</i>		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturirana funkcija i dizajn ▪ Personalizirana usluga ▪ Organizacija i menadžment plaže 		
<i>Ciljne skupine</i>		
<ul style="list-style-type: none"> • Turisti • Lokalno stanovništvo • Mladi ljudi 	<ul style="list-style-type: none"> • Obitelji sa djecom • Starije osobe (+50) • Parovi 	

3.3. Plaža hotela

PLAŽA ISPRED HOTELA (Beach club i Marina club)

Tržišno pozicioniranje

Plaža za druženje, uživanje i relaksaciju na sofisticirani način

Tema plaže

Moderna plaža za opuštanje i relaksaciju sa dvije tematske cjeline:

- Beach club za opuštanje
- Marina club kao mjesto susreta i zabave

Imidž

Zabavna, društvena, moderna, opuštajuća, romantična, hedonistička plaža

Karta

The map shows the coastline with two distinct beach areas. The **BEACH CLUB PLAŽA** section is highlighted in yellow and includes a beach bar and restaurant, lounge bar and restaurant, sunbathing areas, and a paved service area. The **MARINA CLUB PLAŽA** section is highlighted in red and includes a marina club, a marina club terrace, sunbathing areas, and a paved service area. Both sections feature promenades, sunbeds, and various amenities like umbrellas and lounge chairs.

Dostupnost i pristup

- Proširiti šetnicu kroz plažu
- Sustav pristupa 'za sve' uključujući i pristup za osobe s invaliditetom
- Pristanište za prijevoz brodicama (taxi na vodi)

Infrastruktura
<ul style="list-style-type: none"> • Potrebno proširenje kapaciteta plaže nasipanjem i postavljanjem pontona/platformi • Uređenje postojeće marine • Uređenje i proširenje postojeće šetnice uz plažu • Uklanjanje svih arhitektonskih barijera, unapređenje betoniranih područja i pristupa moru sukladno pozicioniranju plaže • Kod uređenja plaže koristiti odgovarajuće materijale (integracija sa okolišem) • Opremanje plaže kvalitetnom plažnom opremom koja osigurava unificiranost plaže u skladu sa pozicioniranjem • Odgovarajuća sanitarna oprema na plaži (tuševi, toaleti, garderobe) • Služba za spašavanje na plaži • Redovito održavanje čistoće i odvoženje otpada
Beach club
<p style="text-align: center;">Proizvodi i usluge</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Beach bar i restoran sa terasom </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Lounge bar i restoran sa terasom </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Prostor za relaksaciju i aktivnosti na plaži (masaža, jogu i sl.) </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Prostori za sunčanje i opuštanje </div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> • Beach bar i restoran sa terasom (u blizini hotela Meteor) • Lounge bar i restoran sa terasom (u blizini hotela Park) • Terasa za uživanje u romantičnim večerama uz laganu glazbu • Novi koncept plaže za opuštanje – prostor sa baldahinima za dnevni i večernji užitak relaksacije na plaži • Osigurati prostor za masaže, jogu i sl. na dijelu plaže koji se oslanja na plažu ispred hotela Biokovka • Organizacija događaja u večernjim satima za laganu zabavu i opuštanje (romantična glazba, lagani koncertni događaji i sl.) • Mogućnost uvođenja sustava rezervacije na dijelovima Beach bara / Lounge bara kako bi se kontroliralo korištenje i kapacitet plaže
Marina club
<p style="text-align: center;">Proizvodi i usluge</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Marina club - bar i restoran </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Prostor za lagane aktivnosti na plaži </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Prostor za sunčanje </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: 45%;"> Usluge prijevoza brodicama (taxi na vodi) </div> </div>
<ul style="list-style-type: none"> • Marina club – restoran i bar sa terasom (u blizini hotela Dalmacija) • Prostor za lagane aktivnosti na plaži (npr. boćanje i sl. na prostoru iznad plaže pred hotelom Dalmacija) • Usluge prijevoza brodicom – povezivanje Sv. Petra sa Bubom • Prostor za sunčanje (mogućnost iznajmljivanja ležaljki i suncobrana)

Ogledni primjeri iz prakse		
		
<i>Opremanje lounge bara na plaži</i>	<i>Restoran na plaži</i>	<i>Beach club na plaži</i>
		
<i>Romantična večera na plaži</i>	<i>Usluge i oprema na plaži</i>	<i>Oprema na plaži</i>
		
<i>Longe bar na plaži</i>	<i>Sunčalište nra pontonu</i>	<i>Beach bar / restoran</i>
Ključni faktori uspjeha		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturirana funkcija i dizajn ▪ Komfor ▪ Personalizirana usluga ▪ Organizacija i menadžment plaže 		
Ciljne skupine		
<ul style="list-style-type: none"> • Turisti • Lokalno stanovništvo • Parovi 		<ul style="list-style-type: none"> • Starije osobe (+50) • Mladi ljudi

3.4. Plaža Biokovka

PLAŽA ISPRED HOTELA BIOKOVKA	
Tržišno pozicioniranje	
Plaža Hotela Biokovka za zdravi i opuštajući doživljaj na moru za osobe sa posebnim potrebama i ostale goste destinacije	
Tema plaže	
Kutak za zdravlje i opuštanje, laganu rekreatiju i socijalizaciju na plaži	
Imidž	
Mirna, opuštajuća, zdrava i sigurna	
Karta	
<p>PLAŽA BIOKOVKA</p> <p>legenda</p> <ul style="list-style-type: none"> plaža pontoni promenada planirani sadržaji paviljon za vježbu i lagunu rekreatiju planirani objekti beach bar na terasom vježbalište na plaži planirani parkiralište plažni servis preostaci garderobera 	
Dostupnost i pristup	
<ul style="list-style-type: none"> Proširiti šetnicu kroz plažu Sustav pristupa 'za sve', a osobito pristup za osobe s invaliditetom 	

Infrastruktura		
<ul style="list-style-type: none"> • Potrebno proširenje kapaciteta plaže nasipanjem • Uređenje i proširenje postojeće šetnice uz plažu • Opremanje plaže kvalitetnom plažnom opremom koja osigurava unificiranost plaže u skladu sa pozicioniranjem • Opremanje plaže opremom za goste sa posebnim potrebama • Odgovarajuća sanitarna oprema na plaži (tuševi, toaleti, garderobe) • Služba za spašavanje na plaži • Medicinsko osoblje / služba na plaži • Redovito održavanje čistoće i odvoženje otpada • Korištenje odgovarajućih materijala u dizajniranju plaže (integracija sa okolišem) 		
Plaža zdravlja i opuštanja (Hotel Biokovka)		
<p>Proizvodi i usluge</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center; width: 45%;"> Prostor za vježbu i laganu rekreaciju (na plaži i u moru) </div> <div style="text-align: center; width: 45%;"> Wellness na plaži </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center; width: 45%;"> Prostor za sunčanje i opuštanje </div> <div style="text-align: center; width: 45%;"> Bar i restoran sa terasom </div> </div>		
<ul style="list-style-type: none"> • Organizacija vježbi i lagane rekreacije (na plaži i u moru) • Wellness na plaži - Usluge masaže na plaži i slične tretmane na otvorenom (Kneipp, aromaterapija mediteranskim biljem i ostale specijalne terapije i tretmani) • Prostor za sunčanje i opuštanje • Bar i restoran sa terasom opuštajućeg ugođaja, sa ponudom koja stavlja naglasak na zdravu, mediteransku prehranu. Dio ponude svakako uključuje vegetarijansku hranu. • Organizacija odabralih tečajeva prilagođenih za sve ciljne skupine (yoga, pilates i sl.) 		
Ogledni primjeri iz prakse		
		
<i>Usluge masaže na plaži</i>	<i>Relaksacija i terapije na plaži</i>	<i>Prostori za opuštanje na plaži</i>
		

<i>Fitnes na plaži</i>	<i>Oprema na plaži</i>	<i>Aktivnosti opuštanja na plaži</i>
Ključni faktori uspjeha		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Strukturirana funkcija i dizajn ▪ Komfor ▪ Personalizirana usluga ▪ Organizacija i menadžment plaže 		
Ciljne skupine		
• Turisti i lokalno stanovništvo		• Starije osobe (+50)

3.5. Plaža Buba

PLAŽA ŠIREG PROSTORA 'BUBE'
Tržišno pozicioniranje
Plaža sa sadržajima za sport, rekreaciju, zabavu za djecu i odrasle aktivne goste
Tema plaže
Plaža aktivnosti, rekreacije i zabave
Imidž
Mlada, aktivna, sportska, lepršava
Karta



Dostupnost i pristup

- Proširiti šetnicu kroz plažu
- Sustav pristupa 'za sve'
- Povezivanje morskim putem (taxi na vodi) sa ostalim dijelovima cijelokupne plaže (Sv. Petar, marina, Biloševac)

Infrastruktura

- Potrebno proširenje kapaciteta plaže nasipanjem
- Uređenje i proširenje postojeće šetnice uz plažu
- Opremanje plaže kvalitetnom plažnom opremom koja osigurava unificiranost plaže u skladu sa pozicioniranjem
- Odgovarajuća sanitarna oprema na plaži (tuševi, toaleti, garderobe)
- Služba za spašavanje na plaži
- Medicinsko osoblje / služba na plaži
- Redovito održavanje čistoće i odvoženje otpada
- Korištenje odgovarajućih materijala u dizajniranju plaže (integracija sa okolišem)

Plaža aktivnosti, rekreacije i zabave (širi prostor 'Bube')

Proizvodi i usluge

Beach garden (bar sa terasom)

Beach club (sa snack ponudom)

Prostor za aktivnosti za djecu

Prostor za sport i aktivnosti

- 'Beach garden' – Bar sa terasom u dijelu do prostora hotela Biokovka, opremljen zelenilom, prskalicama i

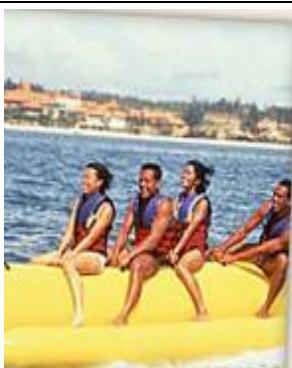
slično

- Beach club sa ponudom snack hrane i pića
- Prostor za aktivnosti za djecu i mlade (aquagan, dječji sadržaji na vodi poput penjalica, trampolina, pedalina, hodanje po vodi i sl., igraonice za djecu)
- Prostor za sportske aktivnosti (sportovi na vodi, kite surfing, wind surfing, skijanje na vodi, wakeboard, parachuting, parasailing, tube, itd.)
- Apres beach programi
- Sport, tečajevi, programi treninga, itd.
- Organizacija ribolovnih izleta i slično

Ogledni primjeri iz prakse



Aktivnosti na plaži



Aktivnosti na plaži



Usluge na plaži (beach garden, beach club)

Ključni faktori uspjeha

- Strukturirana funkcija i dizajn
- Komfor

- Personalizirana usluga
- Organizacija i menadžment plaže

Ciljne skupine

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| • Turisti i lokalno stanovništvo | • Obitelji sa djecom |
| • Aktivni gosti | • Mladi |

3.6. Plaža Biloševac

PRIRODNA PLAŽA BILOŠEVAC

Tržišno pozicioniranje

Plaža za opuštanje uz more

Tema plaže

Plaža relaksacije i opuštanja

Imidž

Opuštajuća, prirodna, romantična

Karta

PLAŽA BILOŠEVAC

legenda

- plaža
- sunbeds
- umbrella
- planirani sadržaji
- rekreacijske površine
- planirani objekti
- beach bar / restauranti
- sanitarni prostori
- plažni servis
- prostori garišnica
- privatnosti za morski prijevoz

• Proširiti šetnicu kroz plažu

• Povezivanje morskim putem (taxi na vodi) sa ostalim dijelovima cijelokupne plaže (Sv. Petar, marina, Buba, Biloševac)
Infrastruktura
• Potrebno proširenje kapaciteta plaže nasipanjem
• Uređenje i proširenje postojeće šetnice uz plažu
• Odgovarajuća montažna sanitarna oprema na plaži (tuševi, toaleti, garderobe)
• Redovito održavanje čistoće i odvoženje otpada
• Korištenje odgovarajućih materijala u dizajniranju plaže (integracija sa okolišem)
Prirodna plaža Biloševac
Proizvodi i usluge
• Mogućnost najma ležaljki i suncobrana
• Stanica brodice za prijevoz do ostalih dijelova cijelokupne plaže

Ogledni primjeri iz prakse		
		
Šetnje uz obalu	Aktivnosti uz obalu	Promenada
		
<i>Oprema na plaži</i>		
Ključni faktori uspjeha		
▪ Izolacija, mir, prirodno okruženje		
Ciljne skupine		
• Svi gosti destinacije	• Lokalno stanovništvo	

4. Prijedlog sadržaja i kapaciteta

4.1. Polazište

U svrhu isporuke definiranog koncepta razvoja plaže, u nastavku slijedi procjena kapaciteta plaže i plažnih sadržaja. Polazište za ovu procjenu su svjetski standardi planiranja plažnih prostora, odnosno, faktori gustoće ili kapaciteta plaža kako je prikazano u sljedećoj tabeli.

	Broj m ² po osobi	Faktori gustoće ili kapaciteta plaže		
		Broj osoba po dužnom metru plaže (širina / dubina plaže)		
		20 m	33 m	50 m
Prenapućenost	3	6,5	11,0	16,5
Javna plaža u blizini grada	5	4,0	6,5	10,0
Javna plaža (prosjek)	8	2,5	4,0	4,0
Resort (nizak standard)	10	2,0	3,5	5,0
Resort (srednji standard)	15	1,5	2,0	3,5
Javna plaža (visok standard)	20	1,0	1,5	2,5
Resort (komfor)	20	1,0	1,5	2,5
Resort (de luxe)	30	0,7	1,0	1,5

Izvor: Baud Bovy & Lawson, 1998

Procjena potrebnih sadržaja i kapaciteta temelji se dakle na definiranoj strukturi proizvoda i usluga koje je potrebno isporučiti na svakoj zoni predmetne plaže.

4.2. Sveti Petar

Kapacitet plaže Sv. Petar

TRENUTNO STANJE			
Površina plaže u m ²	9.360,00		
PRIJEDLOG PROŠIRENJA			
Prijedlog nasipavanja / čvrste obale plaže u m ²	1.100		
Prijedlog izgradnje pontona / platformi u m ²	1.990		
Ukupna nova površina plaže u m ²	12.450		
PRIJEDLOG SADRŽAJA			
	Sveti Petar		
	Plaža za aktivnosti i sporta	Romantična plaža	Mjesto kulture i događanja (ne zauzima plažni dio)
Raspodjela ukupne povšine u m ²	40%	60%	-
	4.950	7.500	1.200
Od toga % za sadržaje u m ²	34%	7%	54%
	1.660	525	650
Uređenje promenade m ²	1.030	1.400	970
Raspoloživo za plažni dio m ²	3.290	6.975	-
Vršni kapacitet (br. osoba)	658	698	-
Ukupni vršni kapacitet (br. osoba)	1.356		-

Napomena: Procjenjena kvadratura po osobi za plažu zaktivnosti i sporta je 5 m², za romantičnu plažu 10 m²

Procjena veličine sadržaja Sv. Petar - Plaža aktivnosti i sporta	
Površina u m²	4.950
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	34%
	u m² 1.660
Postojeći objekti	u m²
Restoran i bar sa terasom	550
Restoran sa terasom	180
Veslački klub / centar	250
Planirani objekti	u m²
<i>Vanjsko uređenje</i>	
Vatrpolo bazen	250
Škola ronjenja	30
Veslački klub	50
<i>Objekti</i>	
Vaterpolo/ ronilački klub	120
Pomoćne prostorije kluba	20
Komercijalni sadržaji (trgovina i sl.)	50
Sanitarni prostori	20
Plažni servis/ info/ spasioci	25
Prostor za garderobu i sl.	45
Komunikacije 25%	70
UKUPNO	1.660

Procjena veličine sadržaja Sv. Petar - Romantična plaža	
Površina u m ²	7.500
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	7%
	u m ²
	525
Planirani objekti	u m ²
<i>Vanjsko uređenje</i>	
Vidikovci	200
<i>Objekti</i>	
Beach bar i restoran s terasom	150
Pomoćne prostorije	25
Sanitarni prostori	20
Plažni servis/ info/ spasioci	20
Prostor za garderobu i sl.	45
Komunikacije 25%	65
UKUPNO	525

Procjena veličine sadržaja Sv. Petar - Mjesto kulture i događanja	
Površina u m ²	1.200
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	54%
	u m ² 650
Planirani objekti	u m ²
<i>Vanjski sadržaji</i>	
Ljetna pozornica	600
<i>Objekti</i>	
Sanitarni prostori	10
Pomoćni prostori	30
Komunikacije 25%	10
UKUPNO	650

4.3. Gradska plaža

Kapacitet Gradske plaže

TRENUTNO STANJE		
Površina plaže u m ²	15.080	
PRIJEDLOG PROŠIRENJA		
Prijedlog nasipavanja plaže u m ²		
Prijedlog izgradnje pontona / platformi u m ²	580	
Uređenje dječjeg parka iznad plaže (u obuhvatu projekta)	2.700	
Ukupna nova površina plaže u m ²	18.360	
PRIJEDLOG SADRŽAJA		
	Gradska plaža	
Ukupna nova površina plaže/ zahvata u m ²	18.360	
Od toga % za sadržaje	9%	
u m ²	1.580	
Uređenje promenade m2	2.200	
Raspoloživo za plažni dio	16.780	
Vršni kapacitet (br. osoba)	5m ² po osobi	4m ² po osobi
	3.356	4.195

Napomena: Procjenjena kvadratura po osobi za Gradsku plažu je 5m² po osobi, odnosno 4m² po osobi u vrhu sezone

Procjena veličine sadržaja - Gradska plaža	
Površina u m²	18.360
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	9%
	u m² 1.580
Postojeći objekti	u m²
Bistro/ slastičarna	230
Planirani objekti	u m²
<i>Vanjsko uređenje</i>	
Dječji kutak na plaži	200
Baby park na plaži	200
Bazen za djecu u vodi	200
Dječji park iznad plaže	300
<i>Objekti</i>	
Restoran i bar sa terasom	150
Plažni servis/ info/ spasioci	40
Sanitarni prostori	140
Prostor za garderobu i sl.	150
Pomoćne prostorije	40
Komunikacije 25%	130
UKUPNO	1.580

4.4. Plaža hotela

Kapacitet plaže hotela		
TRENUTNO STANJE		
Površina plaže u m ²		12.166
Površina lučice u m ²		2.524
Ukuipna površina plaže u m ²		14.690
PRIJEDLOG PROŠIRENJA		
Prijedlog nasipavanja plaže u m ²		5.100
Prijedlog izgradnje pontona / platformi u m ²		1.750
Proširenje lučice u m ² (pontoni)		1.350
Ukupna nova površina plaže u m ²		22.890
PRIJEDLOG SADRŽAJA		
Plaže hotela		
Beach club Marina club		
Raspodjela ukupne povšine	65%	35%
u m ²	14.879	8.012
Od toga % za sadržaje	9%	40%
u m ²	1.350	3.199
Uređenje promenade m ²	2.830	1.570
Raspoloživo za plažni dio m ²	13.529	4.813
Vršni kapacitet (br. osoba)	1.503	602
Ukupni vršni kapacitet (br. osoba)	2.105	

Napomena: Procijenjena kvadratura po osobi za plažu Beach club je 9 m², a za plažu Marina club je 8 m²

Procjena veličine sadržaja - Plaža hotela - Beach club

Površina u m²	14.879
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	9%
	u m²
	1.350
Planirani objekti	u m²
Vanjski prostori	
Prostor za relaksaciju i aktivnosti na plaži	300
Prostor za vodene aktivnosti na pontonima	300
Objekti	
Beach bar i reastoran s terasom	200
Lounge bar i restoran s terasom	200
Pomoćne prostorije	20
Plažni servis i prijemni dio	30
Sanitarni prostori	60
Prostor za garderobu i sl.	90
Komunikacije 25%	150
UKUPNO	1.350

Procjena veličine sadržaja - Plaža hotela - Marina club	
Površina u m ²	8.012
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	40%
	u m ² 3.199
Postojeći objekti	u m ²
Lučica	2524
Planirani objekti	u m ²
<i>Vanjsko uređenje</i>	
Prostor za lagane aktivnosti na plaži	300
<i>Objekti</i>	
Marina club - bar i restoran	200
Pomoćne prostorije	20
Plažni servis i prijemni dio	20
Sanitarni prostori	20
Prostor za garderobu i sl.	40
Komunikacije 25 %	75
UKUPNO	3.199

4.5. Plaža Biokovka

Kapacitet plaže 'Biokovka'

Napomena: Procjenjena kvadratura po osobi za plažu Biokovka je 8 m^2

4.6. Plaža Buba

Kapacitet plaže 'Buba'

Napomena: Procjenjena kvadratura po osobi za plažu Buba je 6 m²

Procjena veličine sadržaja plaže 'Buba'	
Površina u m ²	18.253
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela	10%
	u m ² 1.792
Postojeći objekti	u m ²
Beach bar Buba	70
Objekt DDM	52
Planirani objekti	u m ²
<i>Vanjski sadržaji</i>	
Beach garden i bar s terasom	120
Prostor za aktivnosti za djecu i mlade	300
Prostor za sportske aktivnosti	600
<i>Objekti</i>	
Beach club	100
Obiteljski restoran sa terasom	100
Plažni servis i prijemni dio	30
Sanitarni prostori	120
Prostor za garderobu i sl.	150
Pomoćni prostori	20
Komunikacije 25 %	130
UKUPNO	1.792

4.7. Plaža Biloševac

Kapacitet plaže 'Biloševac'

Napomena: Procjenjena kvadratura po osobi za plažu Biloševac je 6 m²

Procjena veličine sadržaja plaže 'Bilosevac'		
Površina u m ²		20.582
Od toga % za sadržaje čvrstog dijela		3%
	u m ²	605
Postojeći objekti		u m²
Objekti na plaži		280
Planirani objekti		u m²
<i>Objekti</i>		
Plažni servis i prijemni dio		15
Sanitarni prostori		80
Prostor za garderobu i sl.		150
Pomoćni prostori		15
Komunikacije 25 %		65
UKUPNO		605

5. Procjena investicije

Temeljem predloženih koncepata pojedinih plaža kao i procjene potrebnih kapaciteta i sadržaja svake od njih, u nastavku su iskazane procjene investicijskih iznosa za definiranu strukturu proizvoda i usluga koji se moraju isporučiti na svakoj plaži.

Investicijski iznosi su definirani na temelju benchmark principa, a konačna potvrda iznosa će ovisiti o konačnom arhitektonskom rješenju koje treba uslijediti po usvajanju predloženog koncepta svake plaže.

Investicije SVETI PETAR				
	Plaća aktivnosti i sporta u €	Romantična plaža u €	Mjesto kulture i događanja u €	UKUPNO u €
Ulaganja u:				
postojeće objekte	196.000			196.000
nove objekte	105.000	130.000	10.000	245.000
vanjsko uređenje objekata	13.200	7.000	24.000	44.200
uređenje plaže	65.800	209.250		275.050
plažne rezervat	85.540	125.550		211.090
UKUPNO	465.540	471.800	34.000	971.340
nasipavanje plaže i pontoni				348.800
uređenje promenade				510.000
SVEUKUPNO	465.540	471.800	34.000	1.830.140

Investicije GRADSKA PLAŽA

Ulaganja u:	u €
postojeće objekte	46.000
nove objekte	260.000
vanjsko uređenje objekata	21.000
uređenje plaže	335.600
plažne rezervi	377.550
UKUPNO	1.040.150
nasipavanje plaže i pontoni	69.600
uređenje promenade	440.000
SVEUKUPNO	1.549.750

Investicije PLAŽE HOTELA

	Beach club	Marina club	UKUPNO
Ulaganja u:	u €	u €	u €
postojeće objekte		75.720	75.720
nove objekte	300.000	112.500	412.500
vanjsko uređenje objekata	15.000	7.500	22.500
uređenje plaže	202.928	72.188	275.115
plažne rezervi	225.475	78.203	303.678
UKUPNO	743.403	346.111	1.089.513
nasipavanje plaže i pontoni			882.000
uređenje promenade			880.000
SVEUKUPNO	743.403	346.111	2.851.513

Investicije PLAŽA BIOKOVKA

Ulaganja u:	u €
postojeće objekte	180.000
nove objekte	130.000
vanjsko uređenje objekata	4.000
uređenje plaže	109.460
plažne rezervi	123.143
UKUPNO	546.603
nasipavanje plaže i pontoni	189.540
uređenje promenade	200.000
SVEUKUPNO	936.143

Investicije PLAŽA BUBA

Ulaganja u:	u €
postojeće objekte	24.400
nove objekte	260.000
vanjsko uređenje objekata	102.000
uređenje plaže	329.220
plažne rezervi	274.350
UKUPNO	989.970
nasipavanje plaže i pontoni	428.800
uređenje promenade	554.000
SVEUKUPNO	1.972.770

Investicije PLAŽA BILOŠEVAC

Ulaganja u:	u €
postojeće objekte	56.000
nove objekte	97.500
vanjsko uređenje objekata	
uređenje plaže	399.540
plažne rezervi	233.065
UKUPNO	786.105
nasipavanje plaže i pontoni	871.200
uređenje promenade	390.000
SVEUKUPNO	2.047.305

Uzimajući u obzir prethodno navedeno, plan razvoja plaža formuliran je na dinamičkoj osnovi i prema prioritetima koji po sistemu korak po korak podižu tržišnu poziciju destinacija i plaža. Nije naime moguće pretpostaviti realizaciju ovog projekta u fazi jednog investicijskog razdoblja i to zbog sljedećih ključnih razloga:

- ✓ projekt se u cjelini sastoji od razmjerne komplikiranih planersko-urbanističkih i investicijskih koraka javnog i privatnog sektora, zbog čega je također potrebno vrijeme izrade i sinhronizacije;
- ✓ tržište rada koje treba aktivirati za ovaj projekt također treba određeno vrijeme odabira i uvođenja;
- ✓ domaće tržište (lokalno stanovništvo) te strano tržište potražnje treba senzibilizirati djelotvornim marketinškim i prodajnim aktivnostima, pa je ovdje potrebno i određeno vrijeme prilagođavanja kako bi se došlo do prodajnih i poslovnih performansi koji osiguravaju adekvatne povrate za investitore;
- ✓ riječ je prema tome o projektu kojeg je profesionalno moguće izvesti u razdoblju od 5 godina, a prema prioritetima i aktivnostima koji reflektiraju tržište i razvoj potrebnih inicijalnih sinergija u funkciji rasta imidža destinacije.

Sumarni pregled investicija u plaže Makarske dan je u sljedećoj tablici:

Investicije u PLAŽE MAKARSKE							
Ulaganja u:	SVETI PETAR	GRADSKA PLAŽA	PLAŽE HOTELA	PLAŽA BIOKOVKA	PLAŽA BUBA	PLAŽA BILOŠEVAC	UKUPNO
	u €	u €	u €	u €	u €	u €	u €
postojeće objekte	196.000	46.000	75.720	180.000	24.400	56.000	578.120
nove objekte	245.000	260.000	412.500	130.000	260.000	97.500	1.405.000
vanjsko uređenje objekata	44.200	21.000	22.500	4.000	102.000		193.700
uređenje plaže	275.050	335.600	275.115	109.460	329.220	399.540	1.723.985
plažne rezervate	211.090	377.550	303.678	123.143	274.350	233.065	1.522.876
UKUPNO	971.340	1.040.150	1.089.513	546.603	989.970	786.105	5.423.681
nasipavanje plaže i pontoni	348.800	69.600	882.000	189.540	428.800	871.200	2.789.940
uređenje promenade	510.000	440.000	880.000	200.000	554.000	390.000	2.974.000
SVEUKUPNO	1.830.140	1.549.750	2.851.513	936.143	1.972.770	2.047.305	11.187.621

Prioriteti investiranja u razvoj plaže, odnosno njenih određenih zona, proizvoda i sadržaje, ovisi o sljedećem:

- Prihvatanju prijedloga i koncepta razvoja plaže koji je dan u ovom Planu, odnosno njihovoj implementaciji
- Osnivanju Poduzeća za razvoj i upravljanje plažama Makarske
- Definiranom poslovnom planu Poduzeća za razvoj i upravljanje plažama Makarske

F. EKONOMSKI UČINCI

1. Poslovni plan projekta plaže

1.1. Projekcije poslovanja plaže

PREPOSTAVKE

Financijske projekcije su izrađene na pre-feasibility razni, što znači da se tek nakon izrade detaljnog arhitektonskog rješenja te definiranja tipa i strukture investicije može pristupiti detaljnoj kalkulaciji isplativosti predloženih ulaganja.

Tržišne i financijske projekcije razvoja plaža polaze od prepostavki tržišnog pozicioniranja, opisanog razvoja proizvoda kao i prepostavki profesionalnog menadžmenta, koji će s jedne strane osigurati kvalitetu proizvoda i uspostaviti efikasan prodajno-marketinški sustav, a s druge strane efikasno upravljati plažama, te održavati primjerene troškovne standarde.

Tržišne i financijske projekcije ne uzimaju u obzir bilo kakve izvanredne tržišne okolnosti koje mogu prouzročiti značajne promjene u ponudi i potražnji te rezultirati neobičnim i neočekivanim prihodima ili rashodima.

Sve financijske projekcije se temelje na postojećim makroekonomskim uvjetima u Hrvatskoj (razina GDP-a i očekivani rast GDP-a, GDP/stanovniku, porezne stope, prosječna mjesečna primanja, inflacija, tečaj, itd).

Prve tri godine nakon ulaganja se smatraju razdobljem stabilizacije poslovanja, nakon čega bi uz pravilno vođenje projekta u njegovoj eksploataciji, trebalo doći do stabilizacije iskorištenosti svih sadržaja plaže, kao i stabilizacije tržišnih i poslovnih rezultata.

Svi prihodi i rashodi u Računu dobiti i gubitka su prikazani u neto iznosima te ne uključuju porez na dodanu vrijednost. Financijske projekcije su izrađene u Eurima.

A. UPRAVLJANJE

- Prepostavka je da će se za profesionalno upravljanje plažama formirati posebno poduzeće čija je poslovna misija ne samo stvaranje dodane vrijednosti makarskom turizmu kroz novi proizvod plaža, nego i racionalno upravljanje prihodima i troškovima;
- To znači da će se za neke usluge koje je racionalnije iznajmiti privatnim licima uz kontrolu kvalitete ponude tražene opreme i usluga plaže potražiti najbolji ponuđač.

B. PRIHODI

Projekcija prihodovnog potencijala se temelji na uslugama koje se generiraju kroz različit spektar aktivnosti koji se nudi posjetiteljima na plaži a uključuje sljedeće:

- konzumacija hrane i pića
- iznajmljivanje ležaljki, suncobrana, baldahina, stolova i sl.
- iznajmljivanje sportske opreme i rekvizita (aktivnosti na vodi)
- usluge čuvanja djece
- animacija i rekreacija
- prodaja u specijaliziranim dućanima
- usluge brodica
- naplata organizacija *event-a* i festivala te ostalih kulturnih manifestacija
- ostalo.

Polazište procjene potrošnje je procjena broja potencijalnih posjetitelja na plažama te projicirana prosječna potrošnja po posjetitelju.

C. TROŠKOVI

- Primjena standarda zapošljavanja prema standardu i kvaliteti usluga koje se nude na plažama, a koji su internacionalno prihvatljeni.
- U projiciranju rashoda koristili smo model s varijabilnim i fiksni komponentama troškova. Varijabilna komponenta troškova je direktno ovisna o zauzetosti i razini prihoda.
- Operativni troškovi su projicirani na temelju očekivanih budućih rezultata plaža, uzimajući u obzir njihovu razinu kvalitete i vrstu sadržaja, te na temelju standardnog benchmark pristupa.
- Fiksni troškovi su projicirani temeljem benchmark metode na razinu od 3% ukupnog prihoda.

PROJEKCIJE RAČUNA DOBITI I GUBITKA

Temeljem navedenih pretpostavki u nastavku su prikazane projekcije poslovnog potencijala za svaku plažu ponaosob te ukupno.

Plaža Sv. Petar

godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m ²)	12.450	12.450	12.450
Dnevni broj posjetitelja	1.627	1.627	1.627
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	60,0%	62,0%	64,0%
Godišnji broj posjetitelja	146.394	151.274	156.154
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	7,00	8,00	9,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	1.024.758	1.210.190	1.405.382
<i>Ukupni prihod po m² površine (EUR)</i>	82	97	113
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	553.369	653.503	758.906
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	225.447	266.242	309.184
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	16	16	16
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	471.389	556.688	646.476
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	46%	46%	46%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	30.743	36.306	42.161
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	440.646	520.382	604.314
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	43,0%	43,0%	43,0%

ULAGANJA (EUR)	1.830.140
<i>Ulaganja po m² površine (EUR)</i>	147
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	3,0 god. nakon ulaganja

Gradska plaža

godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m ²)	18.360	18.360	18.360
Dnevni broj posjetitelja	5.663	5.663	5.663
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	65,0%	67,0%	69,0%
Godišnji broj posjetitelja	552.167	569.157	586.146
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	4,00	5,00	6,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	2.208.668	2.845.783	3.516.878
<i>Ukupni prihod po m² površine (EUR)</i>	120	155	192
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	1.236.854	1.593.639	1.969.452
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	485.907	626.072	773.713
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	35	35	35
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	971.814	1.252.145	1.547.426
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	44%	44%	44%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	66.260	85.373	105.506
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	905.554	1.166.771	1.441.920
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	41,0%	41,0%	41,0%

ULAGANJA (EUR)	1.549.750
<i>Ulaganja po m² površine (EUR)</i>	84
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	1,8 god. nakon ulaganja

Plaže hotela			
godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m ²)	22.890	22.890	22.890
Dnevni broj posjetitelja	2.526	2.526	2.526
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	60,0%	62,0%	64,0%
Godišnji broj posjetitelja	227.311	234.888	242.465
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	7,00	8,00	9,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	1.591.175	1.879.102	2.182.183
<i>Ukupni prihod po m² površine (EUR)</i>	70	82	95
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	859.235	1.014.715	1.178.379
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	350.059	413.402	480.080
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	25	25	25
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	731.941	864.387	1.003.804
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	46%	46%	46%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	47.735	56.373	65.465
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	684.205	808.014	938.339
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	43,0%	43,0%	43,0%

ULAGANJA (EUR)	2.851.513
<i>Ulaganja po m² površine (EUR)</i>	125
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	4,0 god. nakon ulaganja

Plaža Biokovka			
godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m ²)	5.878	5.878	5.878
Dnevni broj posjetitelja	1.026	1.026	1.026
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	60,0%	62,0%	64,0%
Godišnji broj posjetitelja	92.357	95.435	98.514
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	6,00	7,00	8,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	554.141	668.048	788.112
<i>Ukupni prihod po m² površine (EUR)</i>	94	114	134
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	304.778	367.426	433.462
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	132.994	160.332	189.147
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	24,0%	24,0%	24,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	10	10	10
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	249.364	300.622	354.650
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	45%	45%	45%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	16.624	20.041	23.643
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	232.739	280.580	331.007
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	42,0%	42,0%	42,0%

ULAGANJA (EUR)	936.143
<i>Ulaganja po m² površine (EUR)</i>	159
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	3,8 god. nakon ulaganja

Plaža Buba

godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m^2)	18.253	18.253	18.253
Dnevni broj posjetitelja	3.567	3.567	3.567
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	60,0%	62,0%	64,0%
Godišnji broj posjetitelja	320.990	331.689	342.389
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	7,00	8,00	9,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	2.246.927	2.653.513	3.081.499
<i>Ukupni prihod po m^2 površine (EUR)</i>	123	145	169
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	1.213.340	1.432.897	1.664.010
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	494.324	583.773	677.930
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	35	35	35
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	1.033.586	1.220.616	1.417.490
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	46%	46%	46%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	67.408	79.605	92.445
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	966.178	1.141.011	1.325.045
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	43,0%	43,0%	43,0%

ULAGANJA (EUR)	1.972.770
<i>Ulaganja po m^2 površine (EUR)</i>	108
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	2,2 god. nakon ulaganja

Plaža Biloševac

godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m^2)	20.582	20.582	20.582
Dnevni broj posjetitelja	4.328	4.328	4.328
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	60,0%	62,0%	64,0%
Godišnji broj posjetitelja	389.552	402.537	415.522
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	7,00	8,00	9,00
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	2.726.861	3.220.292	3.739.694
<i>Ukupni prihod po m^2 površine (EUR)</i>	132	156	182
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	1.472.505	1.738.958	2.019.435
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	599.909	708.464	822.733
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,0%	22,0%	22,0%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	43	43	43
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	1.254.356	1.481.335	1.720.259
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	46%	46%	46%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	81.806	96.609	112.191
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	1.172.550	1.384.726	1.608.069
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	43,0%	43,0%	43,0%

ULAGANJA (EUR)	2.047.305
<i>Ulaganja po m^2 površine (EUR)</i>	99
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	1,9 god. nakon ulaganja

Plaže MAKARSKE UKUPNO			
godine nakon ulaganja	1.	2.	3.
Površina (m^2)	98.413	98.413	98.413
Dnevni broj posjetitelja	18.737	18.737	18.737
Dani poslovanja	150	150	150
Zauzetost (%)	61,5%	63,5%	65,5%
Godišnji broj posjetitelja	1.728.770	1.784.979	1.841.189
Prosječna potrošnja po posjetitelju (EUR)	5,99	6,99	7,99
UKUPNI NETO PRIHOD (EUR)	10.352.529	12.476.929	14.713.749
<i>Ukupni prihod po m^2 površine (EUR)</i>	105	127	150
UKUPNI OPERATIVNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a (EUR)	5.640.080	6.801.138	8.023.643
od čega, ukupne plaće i troškovi rada (EUR)	2.288.639	2.758.285	3.252.787
<i>Udjel plaća u ukupnom prihodu (%)</i>	22,1%	22,1%	22,1%
<i>Broj zaposlenih prema satima rada</i>	164	164	164
BRUTO OPERATIVNA DOBIT (GOP u EUR)	4.712.449	5.675.791	6.690.106
<i>Udjel GOP-a u ukupnom prihodu (%)</i>	46%	45%	45%
Fiksni troškovi (osim kamata i amortizacije, EUR)	310.576	374.308	441.412
DOBIT PRIJE KAMATA, AMORTIZACIJE I POREZA NA DOBIT (EBITDA u EUR)	4.401.873	5.301.483	6.248.694
<i>Udjel EBITDA u ukupnom prihodu (%)</i>	42,5%	42,5%	42,5%
ULAGANJA (EUR)	11.187.621		
<i>Ulaganja po m^2 površine (EUR)</i>	114		
POVRAT NA ULAGANJA (ROI)	2,6 god. nakon ulaganja		

1.2. Zaključak

Prema projiciranom računu dobiti i gubitka, ukupni godišnji neto prihod plaže Makarske u stabiliziranoj godini (3. godina nakon investiranja) iznosi 14,7 milijuna eura.

Uz uvjet profesionalne izvedbe projekta i osiguranja pretpostavljenog menadžment standarda, analizirani projekt će se odlikovati visokom stopom operativne profitabilnosti. Stopa bruto operativne dobiti će se tijekom stabiliziranog razdoblja kretati na razini od oko 45% od realiziranog prihoda, dok je razina dobiti prije kamata, amortizacije i poreza na dobit (EBITDA) za istu godinu 42,5%.

Povrat na ulaganja je u prosjeku moguće ostvariti u 3 godine nakon ulaganja.

2. Vanjski ekonomski učinci

Uzimajući u obzir postojeću opremljenost i kvalitetu plaža Makarske te imidž destinacije, moguće je sagledati potencijal razvoja destinacije i učinaka koje će polučiti projekt uređenja plaža i podizanja njihovog standarda na višu razinu.

Predloženi koncepti plaže, njihovi sadržaji i u to uložena sredstva predstavljaju važan, ali još uvijek samo jedan korak u podizanju kvalitete i imidža Makarske kao turističke destinacije. Novo uređena plaža, to jest njene zone, kao dio nove turističke infrastrukture odnosno dodane vrijednosti destinaciji u smislu podizanja razine atraktivnosti, trebale bi potaknuti druge subjekte na nove projekte ulaganja u lanac vrijednosti Makarske kao turističke destinacije.

Neupitno je da su plaže na postojećoj razini proizvoda Makarske prioritet (Yielding), i to zbog toga što se razvojem i poboljšanjem kvalitete plaža utječe na:

- Postizanje viših cijena za sve usluge i proizvode koje destinacija nudi (npr. cijene hotelskog smještaja, itd.)
- Demonstracijski efekt (reakcije na kvalitetno oblikovanu ponudu plaže može biti uređenje ostalih dijelova destinacije, privatnih dvorišta, fasada, vrtova, i sl.)
- Razvoj novih turističkih proizvoda kojima se širi poslovanje na cijelu godinu i na taj način smanjuje ovisnost destinacije o ljetnoj sezoni
- Razvoj projekata turističke infrastrukture kojima se kreira kompletan turistički lanac vrijednosti destinacije

Moguće je da će uređenje plaža kroz podizanje vrijednosti dijela turističke infrastrukture i eventualno privlačenje posjetitelja/turista bolje platežne moći, potaknuti realizaciju spomenutih investicija, a koje mogu onda imati za posljedicu:

- podizanje razine prihoda turističkih subjekata Makarske,
- podizanje prometa odnosno prihoda ostalih uslužnih djelatnosti (trgovina, promet i sl.),
- dodatno zapošljavanje,
- novostvorenu vrijednost, u smislu realizirane dobiti i dodatnih davanja državi odnosno gradskim vlastima, a koja će onda biti raspoloživa za projekte daljnog razvoja Grada Makarske.

G. KLJUČNI PROVEDBENI KORACI

Plan razvoja plaže u Makarskoj predlaže koncept razvoja centralne destinacijske plaže, sa prijedlogom tematizacije, proizvoda, aktivnosti i sadržaja koje je potrebno razviti. Kao što je ranije navedeno, razvoj plaže Makarske mora se promatrati u kontekstu razvoja cjelokupne destinacije, pa je stoga neophodno da Makarska krene u proces destinacijskog menadžmenta, to jest, u proces strateškog oblikovanja i konceptualizacije cjelokupne destinacije, što daje potporu implementaciji operativnih aktivnosti ovog Plana.

Ključni koraci, kao rezultat Plana se dakle fokusiraju samo na ključne aktivnosti operacionalizacije predloženog koncepta, a detaljnije aktivnosti i koraci definirati će se uspostavom Poduzeća za razvoj i upravljanje plažama Makarske:

Aktivnost 1: Prihvatanje Plana razvoja plaže u Makarskoj i konsenzus o prijedlozima plana, što je odgovornost svih ključnih subjekata

Aktivnost 2: Osnivanje Poduzeća za upravljanje i razvoj plaže Makarske, čija je poslovna misija da razvije predmetnu plažu (i ostale plaže Makarske), te da njome upravlja

Prioritetne aktivnosti Poduzeća za upravljanje i razvoj plaže Makarske, za period od prve dvije godine poslovanja su sljedeće:

- *Početak implementacije prijedloga Plana razvoja plaže u Makarskoj (zoniranje plaže, tematizacija, proizvodi, sadržaji i usluge – Izrada odgovarajućih detaljnih planova)*
- *Poboljšanje postojećih i ugradnja novih sanitarnih sadržaja na najopterećenijim zonama plaže*
- *Uvođenje sustava sigurnosti na plažama (spasioci, fiksni sigurnosni elementi, i sl.)*
- *Izrada studije optimalnog povećanja površine plaže u Makarskoj*
- *Minimalno povećanje površine postojeće (centralne) plaže u Makarskoj (nasipavanje, pontoni)*
- *Organizacija alternativnih vrsta prijevoza unutar destinacije – povezivanja plaže i njenih zona (prijevoz brodicama, prijevoz promenadom, itd.)*
- *Rješenje parkirališnog kapaciteta u kontekstu korištenja plaže – u suradnji sa Gradom*
- *Sustav kontrole kvalitete mora i unapređenja*

H. ZAKLJUČNE NAPOMENE

Prilikom izrade Plana razvoja plaže u Makarskoj obavljena je ekstenzivna analiza svih relevantnih čimbenika kojima se definira okvir za razvoj plaža, a što je u konačnici rezultiralo predloženim konceptom.

Prijedlog razvoja plaže također se temelji na općem kontekstu razvoja destinacije, pri čemu je prijedlog njene revitalizacije uvažavao, koliko je moguće, njihova naslijedena prirodna i kulturna dobra, a koja se trebaju konkretizirati njihovim arhitektonskim rješenjem.

Provedene tržišne analize ukazale su da projekt ima snažna tržišna uporišta, ukoliko se njegovom dosljednom izvedbom omogući predloženo tržišno pozicioniranje. Isto tako, projekt razvoja plaže ima realne mogućnosti ostvarenja profitabilnog poslovanja uz uvjet uspostave profesionalnog marketinško-prodajnog sustava i primjene adekvatnih troškovnih standarda, koji će biti jedan od poluga ostvarivanja ciljanog standarda poslovanja.

U cilju ekonomsko-financijske ocjene projekta oslonili smo se na benhcmark podatke o visini ulaganja, te smo razvili sustav tržišnih, upravljačkih i financijskih pretpostavki, na kojima se temelje prezentirane financijske projekcije, a o čijem ispunjenju ovisi i stvarna isplativost projekta.

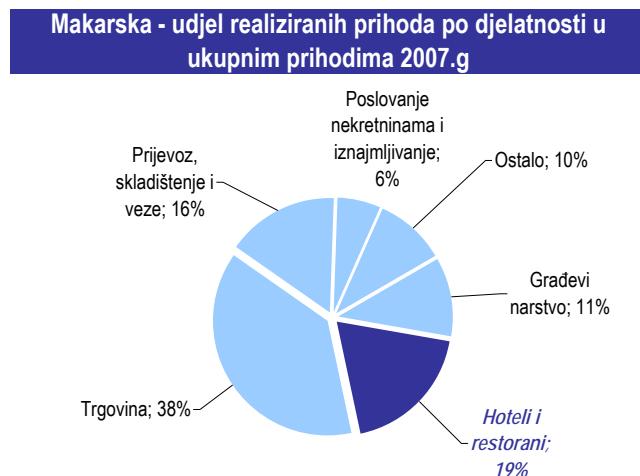
Plan razvoja plaže u Makarskoj

Prilozi uz izvještaj

I. PRILOZI

1. Ekonomski pokazatelji Makarske

- Ukupni prihodi Makarske u 2007. godini iznosili su 893 milijuna kuna.
- Gospodarstvo Makarske čine ukupno 392 poduzetnika, od kojih preko pola obavlja djelatnosti trgovine i turizma, koje su ujedno i dvije glavne gospodarske grane prema udjelu u ukupnim prihodima.
- Prema satima rada u 2007. godini u Makarskoj je bilo ukupno 1.942 zaposlena koji su primali prosječnu neto plaću od 3.854 kune. Detaljniji udjeli prihoda po djelatnostima se prikazuju u sljedećem grafu.



Izvor: FINA, 2009.

- Trgovina i hoteli i restorani su temeljne gospodarske grane i bilježe preko 500 milijuna kuna ili oko 60% od ukupnih prihoda grada.
- Kada se uspoređuju 2006. i 2007. godina, bilježi se povećanje od 14% u ukupnim prihodima.
- U istom periodu bilježi se i značajnije povećanje rashoda pa dobit prije oporezivanja u 2007. godini iznosi 41 milijun kuna, što je manje u odnosu na 2006. godinu za oko 23 milijuna kuna.

Djelatnost hotela i restorana je u 2007. godini gradu uprihodila ukupno 167 milijuna kuna. U sljedećoj tabeli prikazane su detaljnije djelatnosti koje čine ukupan prihod kategorije hotela i restorana.

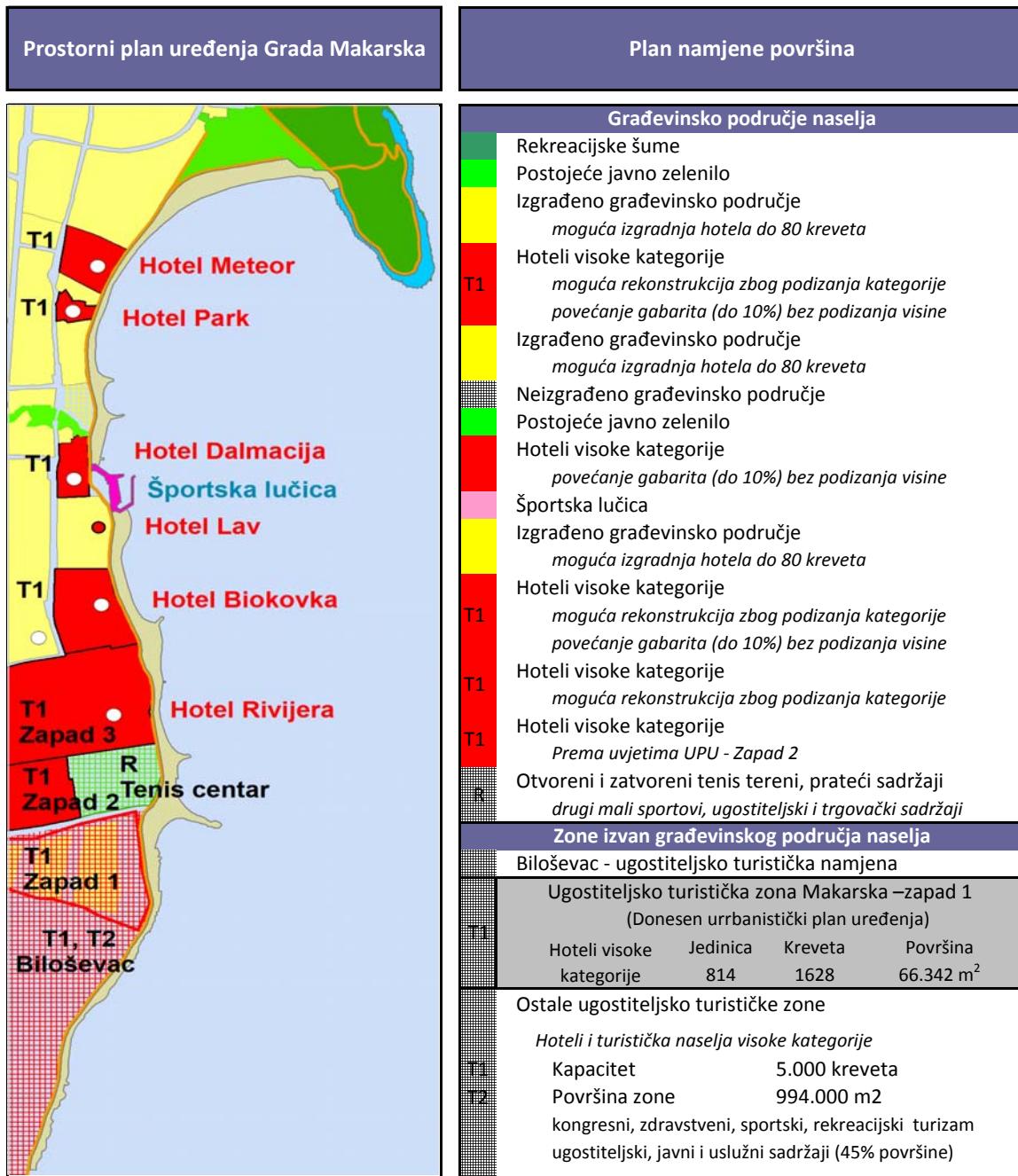
Prihodi djelatnosti hotela i restorana u Makarskoj za 2007 godinu			
Raspodjela djelatnosti hoteli i restorani	Prihodi po djelatnosti	% od ukupnog	Broj poduzetnika
Hoteli	135.326.000	81%	13
Kampovi i apartmani	23.028.000	14%	67
Restorani	7.259.000	4%	5
Barovi	1.785.000	1%	5
Ukupno	167.398.000	100%	90

Izvor: FINA, 2009.

- Skoro cijeli prihod ili čak 95% djelatnosti hotela i restorana temelji se na smještajnom djelu turističke ponude hotelima, kampovima i apartmanima.
- Vrlo mali postotak od 5% udjela u ukupnom prihodu djelatnosti čini ponuda hrane i pića kroz ponudu restorana i barova.
- Razlog se može tražiti u kombinaciji profila gosta koji vrlo malo troše izvan pansiona i hotela i generalno nedovoljno inovativne i kvalitetne ponude hrane i pića.

2. Ključne karakteristike prostora plaže

2.1. Prostorni plan uređenja Grada Makarska – Plan namjene površina



Veći dio obalne fasade razmatranog prostora (od Sv. Petra do hotela Biokovka) je gotovo u potpunosti izgrađen i ne ostavlja mogućnost proširenja plažnih prostora.

Na prostoru građevinskog područja naselja u Zoni Zapad predviđena je izgradnja hotela visoke kategorije, odnosno rekreaciji (Tenis centar). Kontaktni prostor prema plaži namijenjen je zelenim površinama ili izgradnji sadržaja vezanih uz korištenje obalnog prostora. Uvjeti uređenja definirat će se urbanističkim planovima uređenja.

Zona Biloševca namijenjena je izgradnji hotela i turističkih naselja. Izgradnja su uvjetuje na udaljenosti više od 100 m od obalne crte. Kontaktni prostor prema plaži moguće je koristiti za prateće sadržaje. Planira se i produženje obalne šetnice do Krvavice. Uvjeti uređenja definirat će se urbanističkim planovima uređenja.

2.2. Prostorni plan uređenja Grada Makarska – Zaštita prostora

Prostorni plan uređenja Grada Makarska		Zaštita prirodne i kulturne baštine																																														
		Planske mjere																																														
		Zaštita mora																																														
		<p>Zaštićena prirodna baština</p> <ul style="list-style-type: none"> E Poluotok Sv. Petar - zaštićeni krajolik E Park Sv. Petar- spomenik parkovne arhitekture E Zaštićeno podmorje (stijene i klifovi, enemične vrste) <p>Predloženo za zaštitu:</p> <ul style="list-style-type: none"> Šumske površine na području Biloševac Gradski drvoredi duž obalne šetnice Potezi zelenila uz vodotoke Potezi borove šume uz plaže 																																														
		<p>Zaštićena kulturna baština</p> <p>Civilne građevine:</p> <ul style="list-style-type: none"> Svjetionik na poluotoku Sv. Petar (R) <p>Arheološko područje - kopneno:</p> <ul style="list-style-type: none"> R Poluotok Sv. Petar F Donja luka <p>Arheološko područje - podmorsko:</p> <ul style="list-style-type: none"> Podmorje do 50 izobate 																																														
		<p>Planske mjere</p> <p>Generalni urbanistički plan Grada Makarske</p> <p><i>Po zakonu nije više potrebno donošenje GUP-a</i></p> <p>Urbanistički plan uređenja UPU)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Namjena</th> <th>Kapacitet</th> <th>Površina zone</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 3</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Hoteli visoke kategorije</td> <td>Jedinica 814</td> <td>Kreveta 1628</td> <td>Površina zone 57.156 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Ukupno</td> <td></td> <td></td> <td>66.342 m²</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Ugostiteljsko turistička zona Biloševac</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Hoteli i turistička naselja visoke kategorije - 5000 kreveta</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Športska lučica ispred Hotela Dalmacija</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Rekonstrukcija i izmjешtanje suhe marine u gosp. zonu</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Namjena	Kapacitet	Površina zone	1	Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 3			2	Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 2				Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 1			3	Hoteli visoke kategorije	Jedinica 814	Kreveta 1628	Površina zone 57.156 m ²		Ukupno			66.342 m ²	4	Ugostiteljsko turistička zona Biloševac					Hoteli i turistička naselja visoke kategorije - 5000 kreveta					Športska lučica ispred Hotela Dalmacija					Rekonstrukcija i izmjешtanje suhe marine u gosp. zonu			
	Namjena	Kapacitet	Površina zone																																													
1	Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 3																																															
2	Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 2																																															
	Ugostiteljsko turistička zona Makarska –zapad 1																																															
3	Hoteli visoke kategorije	Jedinica 814	Kreveta 1628	Površina zone 57.156 m ²																																												
	Ukupno			66.342 m ²																																												
4	Ugostiteljsko turistička zona Biloševac																																															
	Hoteli i turistička naselja visoke kategorije - 5000 kreveta																																															
	Športska lučica ispred Hotela Dalmacija																																															
	Rekonstrukcija i izmjешtanje suhe marine u gosp. zonu																																															
		<p>Zaštita mora</p> <p>I kategorija - ekološki osjetljivo more:</p> <ul style="list-style-type: none"> Područje Biloševca, poluotok Sv. Petar <p>II kategorija - ekološki manje osjetljivo more:</p> <ul style="list-style-type: none"> Akvatorij namijenjen kupanju, sportu i rca 																																														

3. Objekti na plaži

3.1. Hoteli na plaži

Tabele u nastavku prikazuju osnovne podatke o hotelima, njihovim sadržajima sa naglaskom na kapacitete ponude hrane i pića, te ukoliko imaju koncesiju nad dijelom plaže podatke o površinama pod koncesijom i sadržajima koji se nude na plaži. Ovim tabelama analizira se površina plaže kojoj gravitira svaki pojedini hotel te ponuda koju hoteli nude na plaži kroz sadržaje i usluge, te ukoliko se usluge naplaćuju, njihovu cijenu.

HOTEL METEOR			
			
Kategorija	4 *		
Opis lokacije	U centru Makarske na glavnoj plaži Donja Luka		
Razdoblje poslovanja	Od travnja do listopada		
Pozicioniranje	Odmorišni hotel koji nudi i kongresne i wellness usluge		
Tržišta	U sezoni obitelji iz Engleske, Njemačke, Rusije i Italije, izvan sezone seniori iz Engleske, Njemačke i Skandinavskih zemalja		
Broj soba	275 soba i apartmana		
Broj ležaja	568 ležaja		
Restorani i barovi		Ostali sadržaji	
Naziv	Kapacitet	Naziv	Kapacitet
Snack bar Lido (iznajmljeno)	40 unutarnjih i 200 vanjskih	Wellness	
Night club (iznajmljeno)	100 mesta	Fitness	
Bar Bazen	400 mesta (vanjski)	Kongresne	
Aperitiv bar	200 mesta	Dječje igralište	4 dvorane, do kapaciteta 250
Kavana Memory	120 unutarnjih i 120 vanjskih	Dvorana za sastanke	20 mesta
Bar u kongresnoj dvorani	60 mesta		
Taverna	160 mesta		
Hotelski restoran	500 mesta		
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)			
Površina plaže (m2)	4.958	Koncesija (trajanje)	istekla
od čega kopno	1.235		
Napomene	Podnesen je zahtjev za novom koncesijom na dio plaže ispred hotela, ništa nebi trebalo biti sporno, te bi trebali dobiti koncesiju na istu kvadraturu pomorskog dobra.		
Postojeći sadržaji na plaži			
Naziv	Kapacitet	Cijena	
Iznajmljivanje ležaljki	80 - 90 komada	20 kn	

HOTEL DALMACIJA			
			
Kategorija	3 *		
Opis lokacije	U centru Makarske sjeverozapadno od hotela Meteor na glavnoj plaži Donja Luka		
Razdoblje poslovanja	Od kraja travnja do kraja listopada		
Pozicioniranje	Odmorišni hotel		
Tržišta	Tijekom sezone obitelji i seniori iz Engleske, Irske, Rusije, Ukrajne, Slovačke, Poljske, Mađarske, Njemačke, Skandinavskih zemalja i Italije		
Broj soba	190 soba i apartmana		
Broj ležaja	420 ležaja		
Restorani i barovi			
Naziv	Kapacitet		
Hotelski restoran	400 mesta		
Restoran Kogo (iznajmljeno)	oko 130 mesta		
Bar Plaža	140 mesta		
Disco West (iznajmljeno)	nije navedeno		
Aperitiv bar	80 mesta		
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)			
Površina plaže (m2)	7.702	Koncesija (trajanje)	do 2014.godine
od čega kopno	1.859		
Površina lučice (m2)	4.024	Koncesija (trajanje)	istekla
od čega kopno	2.348		
Napomene	Koncesija nad plažom još uvijek traje. Predan je zahtjevi za koncesiju nad privezištem (lučicom), no problem je što je u gradskom PP predviđena namjena sportske lučice, a kategorija privezišta izbrisana iz pravilnika o razvrstavanju morskih luka. Trenutno u procesu pregovora sa županijom kako riješiti taj problem.		
Postojeći sadržaji na plaži			
Naziv	Kapacitet	Cijena	
Iznajmljivanje ležaljki	oko 100 komada	30 kn	

TURISTIČKO NASELJE RIVIJERA					
					
Kategorija	2 *				
Opis lokacije	U centru Makarske, sjevero zapadno od hotela Dalmacija na glavnoj plaži Donja Luka				
Razdoblje poslovanja	od 15. svibnja do 05. listopada				
Pozicioniranje	Turističko naselje, temelji turizam na ponudi plaže (sunce i more)				
Tržišta	Mlađi parovi i obitelji, seniori, obitelji sa djecom, đačke ekskurzije, studenti. Zastupljene zemlje Češka, Slovačka, Poljska, Hrvatska, Rusija.				
Broj soba	258 soba i apartmana				
Broj ležaja	508				
Restorani i barovi	Ostali sadržaji				
Naziv	Kapacitet	Naziv			
3 Restorana	svaki 200 mesta	Sporstki tereni: tenis, odbojka, nogomet i minigolf			
Bar Terasa	500 mesta	Suvenirnica			
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)					
Površina plaže (m2)	nisu imali	Koncesija (trajanje)	nisu imali		
od čega kopno	nisu imali				
Napomena	Do sada je kocesionar bio Makarski Komunalac d.o.o, a predio plaže ispred T.N. Rivijera podkoncesioniran. Sada je namjera Rivijere da se dva dijela plaže, ispred hotela Rivijera i ispred tenis centra (kampa Dalmacija) spojena su u jedan cijeloviti dio na koji je zatražena koncesija. 20.000 m2 mora, 6.000 m2 je kopna.				
Postojeći sadržaji na plaži					
Naziv	Kapacitet	Cijena			
Iznajmljivanje ležaljki	oko 50 komada	ukupno 600 ležaljki (ostale na bazenu)	20 kn		

HOTEL PARK					
					
Kategorija	4 *				
Opis lokacije	U centru Makarske, između hotela Dalmacije i Meteora na glavnoj plaži Donja Luka				
Pozicioniranje	Hotel koji nudi odmorišne, kongresne i wellness usluge				
Tržišta	Kroz sezonu obitelji i seniori većinom Rusi, Englezi i Njemci i BIH, Blagdani i van sezone grupe i to Njemaca, Hrvatski u organizaciji skupova i kongresa.				
Broj soba	79 soba i apartmana				
Broj ležaja	194 ležaja				
Napomena	Hotel je obnovljen i rekonstruiran prije dvije godine				
Restorani i barovi		Ostali sadržaji			
Naziv	Kapacitet	Naziv	Kapacitet		
Restoran Lavanda (hotelski)	120 mesta	Kongresni dvorane	2 velike i 2 manje 150, 250 i oko 20 mesta		
Restoran Bosiljak (a la carte)	50 mesta	Wellness	fitness, 2 saune, unutarnji (15x5 m) i vanjski bazen		
Lobby bar	40 mesta	Tobacco shop			
Beach bar	80 mesta	Dučan			
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)					
Površina plaže (m2)	nisu imali	Koncesija (trajanje)			
od čega kopno	nisu imali				
Napomene	Do sada je na širem području koncesiju imao Makarski Komunalac d.o.o. Prvi put zatražena koncesija nad plažom ukupne kvadrature 3.350 m2, od čega kopna 485 m2 u procesu dobivanja. Trebali bi dobiti koncesiju u trajanju od 10 godina.				
Postojeći sadržaji na plaži					
Naziv	Kapacitet	Cijena			
Iznajmljivanje ležaljki	oko 50 komada	20 do 30 kn			
Ugostiteljstvo (piće)	oko 80 mesta				

HOTEL BIOKOVKA					
					
Kategorija	3 *				
Opis lokacije	Na glavnoj plaži Donja Luka				
Razdoblje poslovanja	Cijelu godinu				
Pozicioniranje	Specijalna bolnica za medicinsku rehabilitaciju				
Tržišta	HZZO čini oko 20% poslovanja, ostatak gosti iz BIH, Češke, Poljske, Njemačke, Austrije, Slovenije, Italije				
Broj soba	250 soba i apartmana				
Broj ležaja	480 ležaja				
Restorani i barovi		Ostali sadržaji			
Naziv	Kapacitet	Naziv	Kapacitet		
Restoran (hotelski)	500 mjesta	Prostor terapiju	6 sala		
Aperitiv bar	30 mjesta	Bazeni	2 (20 m i 12 m)		
Kavana	80 mjesta	fitness			
Plažni objekt Akvarel	100 mjesta vanjski	sauna	jedna finska		
Borik (na samoj plaži)	120 stolica vanjski				
Taverna	110 mjesta				
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)					
Površina plaže (m2)	12.721	Koncesija (trajanje)	istekla		
od čega kopno	4.136				
Napomena	Zatražili koncesiju nad pomorskim dobrom jer im je ove godine postojeća istekla, koncesija je zatražena za istu površinu plaže, na trajanje od 5 godina.				
Postojeći sadržaji na plaži					
Naziv	Kapacitet	Cijena			
Ugostiteljstvo	120 mjesta				
Ležaljke i suncobrani	60 komada	20 kn vanjski, gostima besplatno			
Lift za spuštanje i dizanje invalida u more	1 uređaj				
Vodenе terapije u sklopu rehabilitacije					

HOTEL LAV			
			
Kategorija	3 *		
Opis lokacije	U centru Makarske na glavnoj plaži Donja Luka		
Razdoblje poslovanja	od travnja do listopada		
Pozicioniranje	Odmorišni hotel		
Tržišta	Češko, Slovačko, Mađarsko, Rusko i Talijansko		
Broj soba	21 soba i apartmana		
Broj ležaja	50 ležaja		
Restorani i barovi			
Naziv	Kapacitet		
Restoran	50 mesta u unutarnjem djelu i 250 vanjski (ukupno restoran i bar)		
Cafe bar	10 mesta u zatvorenom prostoru		
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)			
Površina plaže (m2)	nisu imali	Koncesija (trajanje)	nisu imali
Napomene	Podnesen zahtjev za koncesijom nad pomorskim dobrom ispred objekta u površini 5.038 m2 od čega kopno iznosi 1.873 m2, ovaj mjesec bi trebali dobiti odgovor od županije. Koncesiju bi trebali dobiti u trajanju od najmanje 5 godina. Planiraju iznajmljivanje ležaljki i suncobrana i to kapaciteta oko 70 komada.		

HOTEL BONACA			
			
Kategorija		2 *	
Opis lokacije		U centru Makarske udaljen oko 80 m od glavne plaže Donja Luka te teniskih terena.	
Razdoblje		od svibnja do listopada	
Posicioniranje		Odmorišni hotel	
Tržišta		BIH (90%), Češka i Italija ali van sezone	
Broj soba		42 soba i apartmana	
Broj ležaja		90 ležaja	
Restorani i barovi		Ostali sadržaji	
Naziv	Kapacitet	Naziv	Kapacitet
Restoran	90 mjesta	Prostorija za sastanke	oko 40 mjesta
Bar	20 mjesta	Mali diskò za djecu	
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)			
Površina plaže (m2)	nisu imali	Koncesija (trajanje)	nisu imali
Napomena	Manji obiteljski objekt koji nije direktno na plaži i do sada nije bio podnesen zahtjev za koncesijom nad plažom, prema informaciji dobivenoj od vlasnika nisu zainteresirani za uzimanjem plaže u koncesiju.		

HOTEL BIOKOVO			
Kategorija	3 *		
Opis lokacije	U gradskom središtu Makarske na samoj rivi , udaljenost od plaže Donja Luka je oko 150 m.		
Razdoblje poslovanja	Cijelu godinu		
Pozicioniranje	Odmorišni hotel sa ponudom wellnessa i sastanaka		
Tržišta	BIH, Engleska i Njemačka		
Broj soba	56 soba i apartmana		
Broj ležaja	200 ležaja		
Restorani i barovi		Ostali sadržaji	
Naziv	Kapacitet	Naziv	Kapacitet
Restoran	120 unutarnji i 100 vanjski	Mini wellness	nije navedeno
Kavana	60 unutarnji i 100 vanjski		
Pizzeria	20 unutarnji i 50 vanjski		
Koncesije na pomorskom dobru (zadnje dobivene)			
Površina plaže (m2)	nisu imali	Koncesija (trajanje)	nisu imali
Napomena	Nisu do sada nikada predali zahtjev za dobivanjem koncesije nad dijelom plaže. Prema informacijama dobivenih od menadžmenta načelno su zainteresirani za dobivanjem koncesije na dio plaže u budućnosti, nudili bi ležaljke i sportske sadržaje.		

3.2. Ugostiteljski i ostali objekti

U sljedećim tabelama analizirani su objekti na plaži između ostalog s obzirom na njihovu lokaciju, vrstu ponude te kapacitete. Obzirom da se trenutna ponuda usluga na plaži najviše svodi na ugostiteljsku ponudu, ovom analizom se pobliže snima što trenutno ugostiteljstvo nudi na plaži.

Objekt Plaža		
		
Vrsta ponude	Restoran i Noćni klub	
Lokacija	Nalazi se na početku gradske plaže uz poluotok sv. Petar	
Razdoblje poslovanja	U ljetnim mjesecima	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Restoran	200 m ²	500 m ²
Noćni klub	100 m ²	nema
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Restoran	nije navedeno	200 mjesta
Noćni klub	60 mjesta	nema
Napomena	U rješenju o minimalnim tehničkim uvjetima objekta temeljem kojeg se sklapa ugovor sa Gradom o zakupnom odnosu javne površine, naveden je prostorni kapacitet koji ne odgovara stvarnom stanju.	
		

Skupina kiosk objekata		
		
Vrsta ponude	Brza prehrana, suveniri i trgovina	
Lokacija	Nalazi se na samom početku gradske plaže uz poluotok sv. Petar.	
Razdoblje poslovanja	U ljetnim mjesecima (ugostiteljstvo), dio bliže gradu i gradskom parku radi cijelu godinu (trgovine - suveniri i slično).	
Vlasnik	Privatnici	
Površina	Objekt	Terasa
Kiosk (tipiziran)	12 m ²	do 40 m ²
Naziv	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Kiosk (ugostiteljstvo)	nema	oko 40 mjesta
Napomena	U ovoj skupini ukupno je postavljeno oko 60 kiosk objekata od kojih 14 nude ugostiteljske usluge. Kiosk objekti su tipizirani te su svi propisanih veličina od 12 m ² unutarnjeg prostora i maksimalno 40 m ² terase.	
		

Objekt Rivijera (Žuta kuća)		
		
Vrsta ponude	Bistro i slastičanica	
Lokacija	Nalazi se na centralnom djelu gradske plaže, na samom moru	
Razdoblje poslovanja	Samo ljeti	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt 150 m ²	Terasa 308 m ² (dvije odvojene terase)
Kapacitet	Kapacitet	
Bistro i slastičarna	Unutranji 30 mjesta	Vanjski 278 mjesta
Napomena	U objektu se nalaze dva ugostiteljska objekta, koji nude usluge hrane, pića i sladoled. Uz ugostiteljstvo vlasnik raspolaže i sa smještajem na katu (apartmani / sobe).	
		

Objekt Irena		
		
Vrsta ponude	Slastičarna, Bistro	
Lokacija	Nalazi se na poluotoku sv. Petar uz samo more i stazu koja okružuje poluotok, te gleda prema plaži Donja luka.	
Razdoblje poslovanja	Samo ljeti	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Slastičarna i bar	130 m ²	50 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Slastičarna i bar	25 mesta	56 mesta
Napomena	Uz ugostiteljstvo vlasnik raspolaže i sa smještajem na katu (apartmani / sobe).	

Ugostiteljski objekti Gradski park		
		
Vrsta ponude	Restorani i caffe barovi	
Broj i imena objekata	Četiri objekta: Bistro Sunshine, caffe bar Boss, pizzeria Oz, pizzeria Mirakul	
Lokacija	Nalaze se uz gradski park, nisu direktno smješteni na plaži, no taj dio je spojnica centra grada i šetnice koja vodi prema i uz plažu.	
Razdoblje poslovanja	Cijelu godinu	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Bistro Sunshine	35 m ²	84 m ²
Caffe bar Boss	50 m ²	nije navedena
Pizzeria Oz	30 m ²	80 m ²
Pizzeria Mirakul	134 m ²	80 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Bistro Sunshine	24 mesta	90 mesta
Caffe bar Boss	30 mesta	nije navedena
Pizzeria Oz	nije navedeno	80 mesta
Pizzeria Mirakul	50 mesta	80 mesta
Napomena	Iako se lokali ne nalaze na plaži, gradski park i igralište su mjesto susreta grada i plaže te stoga sastavni dio ponude plaže. U rješenju o minimalnim tehničkim uvjetima objekta temeljem kojeg se sklapa ugovor sa Gradom nisu u potpunosti navedeni prostorni kapacitet.	
		

Ugostiteljski objekti Gradski park		
		
Vrsta ponude	Restorani i caffe barovi	
Broj i imena objekata	Četiri objekta: Bistro Sunshine, caffe bar Boss, pizzeria Oz, pizzeria Mirakul	
Lokacija	Nalaze se uz gradski park, nisu direktno smješteni na plaži, no taj dio je spojnica centra grada i šetnice koja vodi prema i uz plažu.	
Razdoblje poslovanja	Cijelu godinu	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Bistro Sunshine	35 m ²	84 m ²
Caffe bar Boss	50 m ²	30 m ²
Pizzeria Oz	30 m ²	80 m ²
Pizzeria Mirakul	134 m ²	80 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Bistro Sunshine	24 mjesta	90 mjesta
Caffe bar Boss	30 mjesta	40 mjesta
Pizzeria Oz	15 mjesta	80 mjesta
Pizzeria Mirakul	50 mjesta	80 mjesta
Napomena	Iako se lokali ne nalaze na plaži, gradski park i igralište su mjesto susreta grada i plaže te stoga sastavni dio ponude plaže. U rješenju o minimalnim tehničkim uvjetima objekta temeljem kojeg se sklapa ugovor sa Gradom o zakupnom odnosu javne površine prikazani kapaciteti ne odgovaraju nužno stvarnom stanju.	
		

Ugostiteljski objekti prije hotela Meteor		
Vrsta ponude	Bistro, brza prehrana, caffe bar, slastičarna	
Broj i imena objekata	Tri objekta: slastičarna u nedovršenoj zgradi, brza prehrana Betty Blue i Bistro Mirela.	
Lokacija	Nalaze se uz šetnicu na djelu plaže koji spaja glavnu plažu sa plažom ispred hotela Meteor.	
Razdoblje poslovanja	U ljetnim mjesecima, bistro Mirela radi duže od ostalih i prije otvara.	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Nedovršena zgrada	nije definirano	nije definirano
Betty Blue	19 m ²	19 m ²
Bistro Mirela	70 m ²	60 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Nedovršena zgrada	nije definirano	nije definirano
Betty Blue	nema	20 mjesta
Bistro Mirela	20 mjesta	60 mjesta
Napomena	U rješenju o minimalnim tehničkim uvjetima objekta temeljem kojeg se sklapa ugovor sa Gradom o zakupnom odnosu javne površine nisu u potpunosti navedeni prostorni kapaciteti objekata. U podnožju nedovršene zgrade ljeti se vrši prodaja sladoleda iz škrinja, nema upisana sjedeća mjesta.	

Ugostiteljski objekti između hotela Park i Dalmacije		
		
Vrsta ponude	Bistro, caffe bar, slastičarna	
Broj i imena objekata	Šest objekata: bistro Il Gofo, Berlin, Mukrum, Restoran Ankora, bife slastičarna Tramuntana, caffe bar Krokodil	
Lokacija	Nalaze se uz šetnicu na djelu plaže između hotela Park i Dalmacija.	
Razdoblje poslovanja	Cijelu godinu rade Tramuntana, Mukrum, Ankora i Krokodil ostali posluju u ljetnim mjesecima.	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Bistro Il Gofo	nema	81 m ²
Bistro Berlin	66 m ²	58 m ²
Bistro Mukrum	40 m ²	93 m ²
Restoran Ankora	40 m ²	42 m ²
Bife slastičarna Tramuntana	79 m ²	40 m ²
Caffe bar Krokodil	nema	50 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Bistro Il Gofo	nema	90 mjesta
Bistro Berlin	20 mjesta	60 mjesta
Bistro Mukrum	20 mjesta	80 mjesta
Restoran Ankora	20 mjesta	52 mjesta
Bife slastičarna Tramuntana	20 mjesta	60 mjesta
Caffe bar Krokodil	nema	68 mjesta
Napomena	Većina objekata posluje cijelu godinu, broj sjedećih mjesta koji je naveden u rješenju u stvari je već zbog zauzimanja velikog dijela plaže kao terase sa stolovima i stolicama za posluživanje.	
		

Ugostiteljski objekti između Lava i pansiona Šimić		
		
Vrsta ponude	Bistro, caffe bar, slastičarna	
Broj i imena objekata	Četiri objekta: bistro Matteo, Gajeta, kavana Libertas, Kalafatić	
Lokacija	Nalaze se uz šetnicu na djelu plaže kod hotela Lav	
Razdoblje poslovanja	Samo ljeti	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Matteo	68 m2	80 m2
Libertas	nije naveden	nije naveden
Gajeta	60 m2	80 m2
Kalafatić	75 m2	120 m2
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Matteo	nema	80 mjesta
Libertas	nije naveden	nije naveden
Gajeta	nema	80 mjesta
Kalafatić	12 mjesta	120 mjesta
Napomena	Ugostiteljski objekti su proširili svoje terase preko šetnice odmah iznad plaže na betonirane / popločene površine. Postavlja se pitanje dozvole za građevinske radove ovoga tipa. Točna površina i kapaciteti za kavanu Libertas nisu bili dostupni za vrijeme naše analize.	
		

Ugostiteljski objekti Teniski centar Makarska		
		
Vrsta ponude	Restoran, brza prehrana caffe bar	
Lokacija	Nalazi se na samom šetalištu odmah uz plažu, između hotela Rivijera i teniskih terena.	
Razdoblje poslovanja	U ljетnim mjesecima	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
SC04	50 m2	200 m2
Petra	12 m2	30 m2
Fema grill	12 m2	42 m2
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
SC04	nije navedeno	96 mjesta
Petra	nema	48 mjesta
Fema grill	nema	46 mjesta
		

Plažni objekat Biokovka		
		
Vrsta ponude	Restoran i Caffe bar	
Lokacija	Nalazi se na samom šetalištu odmah uz plažu, u blizini hotela Rivijera.	
Razdoblje poslovanja	Samo ljeti	
Vlasnik	U vlasništvu Specijalne bolnice Biokovke	
Površina	Objekt	Terasa
Objekt	600 m ²	300 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Objekt	150 mjesta	250 mjesta
Napomena	Objekt je dio većeg objekta (oko 2.000 m ²) koji trenutno nije u funkciji, povremeno se koristi dio - diskopaviljon 'Taverna' za neke prigode. Manji dio koji je direktno na šetnici je preuređen te se koristi kao plažni objekat Biokovke.	

Objekt Amadeus		
		
Vrsta ponude	Bistro, Caffe bar	
Lokacija	Nalazi se na samom šetalištu odmah uz plažu poslije hotela Rivijera i teniskih terena Makarska.	
Razdoblje poslovanja	U ljетnim mjesecima	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Objekt uz plažu	9 m2	10 m2
Objekt iznad šetnice	nije navedeno	15 m2
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Objekt uz plažu	nije navedeno	20 m2
Objekt iznad šetnice	30 m2	20 m2
Napomena	Sastoje se od dva objekta, manji objekt (prvi koji je postavljen) je naveden u Rješenju o minimalnim tehničkim uvjetima. Objekt danas posluje sa većim kapacitetima no širenjem poslovanja / prostora izmjene nisu unesene u Rješenju.	

Objekt DDM		
		
Vrsta ponude	Brza prehrana	
Lokacija	Nalazi se na samom šetalištu odmah uz plažu, između hotela Rivijera i teniskih terena.	
Razdoblje poslovanja	U ljetnim mjesecima	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Objekt	12 m2	40 m2
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Objekt	nema	60 mjesta

Beach bar Buba		
		
Vrsta ponude	Beach bar, brza prehrana	
Lokacija	Nalazi se na plaži, odmah poslije teniskog centra Makarska.	
Razdoblje poslovanja	Počinje raditi u svibnju i zatvara u listopadu.	
Vlasnik	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Objekt	10 m ²	60 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Objekt	nema	168 mjesta
Napomena	Tijekom ljeta organiziraju se zabave na plaži koje privlače veliki broj malihi ljudi. Prema dobivenim informacijama, sanitarni čvor koji postoji nije dovoljan za korisnike.	

Ugostiteljski objekti Biloševac		
		
Vrsta ponude	Brza prehrana, caffe bar	
Broj i imena objekata	Pet objekta: Borik, Kubano, Neverin, Havana i Mozart	
Lokacija	Nalaze se na prirodnim plažama nakon Bube.	
Razdoblje poslovanja	U ljetnim mjesecima	
Vlasništvo	Privatno	
Površina	Objekt	Terasa
Borik	8 m ²	8 m ²
Kubano	12 m ²	80 m ²
Neverin	10 m ²	45m ²
Havana	25m ²	50m ²
Mozart	15m ²	25m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	Unutranji	Vanjski
Borik	nema	16 mjesta
Kubano	nema	80 mjesta
Neverin	15m ²	nije utvrđeno
Havana	25m ²	nije utvrđeno
Mozart	nije utvrđeno	nije utvrđeno
Napomena	Objekti Kubano i Neverin nalaze se na privatnom zemljištu, postavili su objekte, upitno je dali imaju lokacijsku dozvolu. Objekti Havana i Mozart posluju no nemaju rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima.	

Zgrada veslački klub Biokovo	
	
Vrsta	Sportski klub - veslanje
Lokacija	Nalazi se između glavne (gradske) plaže i poluotoka sv. Petar vrlo blizu objekta Plaža.
Razdoblje posovanja	Cijelogodišnje
Vlasnik	Grad
Broj članova	120 članova (najstariji klub u gradu osnovan 1921.g)
Površina objekta	250 m ² (hangar, svlačiona, teretana, prostorija za okupljanje)
Napomena	U planu je nadogradnja kluba za još jedan kat, kako bi se zadovoljile buduće potrebe članova. Za sada nema klupske caffe bar no u planu je.

Pomorsko športsko ribolovno društvo 'Arbun'		
Vrsta ponude	Sportsko društvo, Caffe bar	
Lokacija	Nalazi se na početku gradske plaže uz poluotok sv. Petar, ali ne gravitiraju direktno plaži nego gradu i luci.	
Razdoblje posovanja	Cijelu godinu	
Vlasništvo	Javno	
Površina objekta	<i>Objekt</i>	<i>Terasa</i>
Objekt	70 m ²	50 m ²
Kapacitet	Kapacitet	
	<i>Unutranji</i>	<i>Vanjski</i>
Caffe bar	30 mesta	60 mesta
Napomena	Ribolovno društvo i bar koji služi kao klupska kavarna. Velik broj stalnih članova oko 500.	