

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA



J A V N A U S T A N O V A

ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE

51000 Rijeka, Splitska 2/ II, p.p. 283; MB 2317133  
tel.: ++385 51 351 772; fax: ++385 51 212 436  
e-mail: zavod@pgz.hr; internet: www.zavod.pgz.hr

institutzaturizam

Vrhovec 5 / 10000 Zagreb / Hrvatska  
tel: 01 39 09 686 / fax: 01 39 09 687  
[www.itzg.hr](http://www.itzg.hr)



## ZNANSTVENO-STRUČNA ANALIZA PROSTORNO, EKONOMSKIH I EKOLOŠKIH ČIMBENIKA TURISTIČKIH ZONA U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI

### SAŽETAK

Zagreb, lipanj 2010. godine

# 1

## Uvod

Znanstveno-stručna analiza prostornih, ekonomskih i ekoloških čimbenika turističkih zona u Primorsko-goranskoj županiji rađena je kao separatna studija za potrebe izmjena i dopuna Prostornog plana Primorsko-goranske županije. Javna ustanova 'Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije' za svrhu projekta odredila je preispitivanje postojećih i potencijalnih ugostiteljsko-turističkih zona kako bi se stvorili prostorno-planski preduvjeti za realizaciju najpovoljnijih planiranih zona na području Županije. Projektom se željelo sagledati turizam u cjelini, na način da se: obuhvate trendovi u turizmu, provede analiza postojeće prostorno-planske i ostale razvojne dokumentacije te da se na osnovi provedenog istraživanja utvrdi opravdanost postojećih zona i načina njihova korištenja kao i potreba za potencijalnim novim područjima ugostiteljsko-turističke namjene u Primorsko goranskoj županiji.

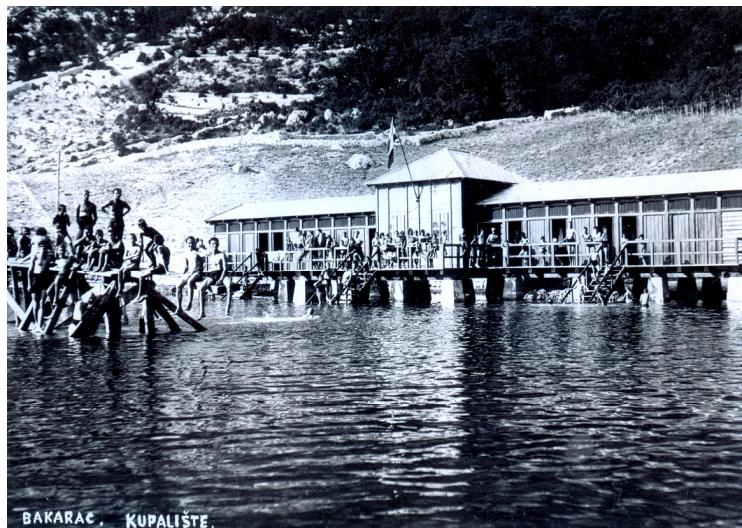
Projekt se sastoji od pet cjelina. U prvoj cjelini objedinjena je analiza tržišne pozicije Primorsko-goranske županije na turističkom tržištu s posebnim osvrтом na kvantitativne i kvalitativne trendove na svjetskom turističkom tržištu, analiza obilježja turističke potražnje i ponude u Primorsko-goranskoj županiji i njezine konkurenntske pozicije te SWOT analiza turističkog proizvoda Županije. U drugom i trećem dijelu sagledan je tretman turizma u planskim dokumentima Primorsko-goranska županije pri čemu je posebna pozornost dana analizi pojmove vezanih uz turizam, identifikaciji i usporedbi turističkih zona u prostornim planovima, usklađenosti turističkih zona prema mikroregijama kao i turističkim mikroregijama/klasterima. U četvrtom dijelu dokumenta prikazani su rezultati prostorne, ekološke i razvojne ocjena turističkih zona izvan naselja i uz naselja u zaštićenom obalnom području prema

Usklađenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine 50/2006). Analizirano je 129 turističkih zona, odnosno sve one zone koje su planirane usklađenjem Prostornog plana Primorsko-goranske županije, a predložene su i analizirane i 3 nove zone. U cilju što boljeg pregleda planiranih turističkih zona, obalni prostor Primorsko-goranske županije podijeljen je na 7 (sedam) mikroregija, odnosno turističkih klastera koji obuhvaćaju 19 jedinica lokalne samouprave odnosno 8 (osam) gradova i 11 (jedanaest) općina. Peti dio dokumenta, konačno, sadrži analizu planiranih lokacija luka nautičkog turizma i golfa u Županiji.

Dokument se sastoji od grafičkog i tekstualnog dijela. Grafički dio studije izradila je Javna ustanova 'Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije'.

Institut za turizam zahvaljuje se Javnoj ustanovi 'Zavod za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije', ravnatelju prof. dr. sc. Mladenu Črnjaru i svim djelatnicima na izvrsnoj suradnji i sudjelovanju u svim fazama izvedbe projekta uključivo i valorizaciju rezultata pojedinih segmenta projekta. Naposljetku, na uspješnoj suradnji zahvaljujemo se i svim predstavnicima jedinica lokalne samouprave koje su bile uključene u ovaj projekt.

U Zagrebu, lipanj 2010. godine



## 2

## Turizam u Primorsko-goranskoj županiji

Na području Primorsko goranske županije u 2009. godini ostvareno je 11,16 milijuna noćenja odnosno 19,8% ukupno ostvarenih noćenja u Hrvatskoj. U odnosu na 2001. godinu razina fizičkog prometa u Županiji povećala se za 8,2%, a u odnosu na 2006. godini za 1,4%. U proteklih desetak godina, Županija u Hrvatskoj bilježi smanjenje tržišnog udjela. U 2001. godini ostvarivala je tako 23,6% ukupnih noćenja Hrvatske, u 2006. godini 20,8%, a u 2009. godini 20,6%.

Primorsko goranska županija raspolaže u 2009. godini ukupnim smještajnim kapacitetom od 100 tisuća stalnih ležajeva u kolektivnim (uključujući i marine) te 100 tisuća ležajeva u privatnim smještajnim kapacitetima. Time čini 19% ukupnog kapaciteta kolektivnih objekata Hrvatske te 22,5% kapaciteta privatnog smještaja. Prihvatni kapacitet luka nautičkog turizma na području Županije bio je 2,8 tisuće vezova odnosno 18,1% ukupnog kapaciteta hrvatskih luka nautičkog turizma.

U Primorsko goranskoj županiji u 2009. godini ostvaren je ukupan promet od prodaje usluga ugostiteljstva u iznosu od 2,6 milijardi kuna što predstavlja 15,2% ukupno ostvarenog prometa u Hrvatskoj u toj godini. U odnosu na 2008. godinu, županijski promet je smanjen za 1,8% dok je na razini Hrvatske ostvareno smanjenje od 4%.

Gospodarski subjekti Primorsko goranske županije čija je pretežita djelatnost područje H Hoteli i restorani u 2006. godini ostvarili su bruto dodanu vrijednost u iznosu od 1,2

milijarde kuna što predstavlja 15,5% bruto dodane vrijednosti ostvarene u području H Hoteli i restorani na području Hrvatske te 7,2% bruto dodane vrijednosti ostvarene u Županiji u toj godini (Županija ostvaruje 8,2% bruto dodane vrijednost ostvarene u 2006. godini u Hrvatskoj).

Tipični posjetitelj Kvarnera danas (podaci se odnose na 2007. godinu) je osoba srednjih godina, sa srednjoškolskim ili strukovnim obrazovanjem, srednje platežne moći, dobar je poznavatelj područja iz višestrukih prijašnjih boravaka, dolazi iz susjednih zemalja automobilom kako bi s obitelji proveo opuštajući i, iako sve aktivniji, ipak pretežito pasivni ljetni odmor. Primarni motivi dolaska na Kvarner donekle se razlikuju od prosječnih motiva dolaska u Hrvatsku. Na Kvarner se dolazi, ponajprije, zbog 'pasivnog odmora i opuštanja' (62%) i 'zabave' (60%), a potom po važnosti slijede motivi vezani uz 'nova iskustva i doživljaje' (28%), 'upoznavanje prirodnih ljepota' (20%) i 'gastronomiju' (18%). Iako su primarni motivi dolaska u Hrvatsku jednaki onima dolasku na Kvarner, njihov se intenzitet nešto razlikuje. Na razini Hrvatske zabavu kao motiv dolaska ističe 43% turista (17 postotnih bodova manje nego na području Kvarnera), 'pasivni odmor i opuštanje' jednak je važan, 'upoznavanje prirodnih ljepota' motiv je dolaska za 26% turista (6 postotnih bodova više nego na Kvarneru), 'nova iskustva i doživljaji' motiv su dolaska za 25%, a gastronomija za 20% gostiju.

Tablica 1. SWOT analiza županijskog turističkog proizvoda (skraćena verzija)

	Snage	Nedostaci	Prilike	Prijetnje
Upravljanje i organizacija	Sektorski uravnotežen ekonomski rast	Nedovoljno razvijena funkcija destinacijskog upravljanja turizmom	Rast interesa i važnosti za upravljanje turizmom u turističkim odredištima	Nedovoljna institucionalna podrška investitorima
Resursi i atrakcije	Izuzetna raznolikost i bogatstvo resursa i atrakcija	Nedovoljna opremljenost plaža i šetnica te biciklističkih i pješačkih staza	Poticaji razvoju kontinentalnog turizma	Pripremljeni projekti u obnovu/prezentaciju kulturne/prirodne baštine
Infrastruktura	Blizina važnijih emitivnih područja i dobra cestovna povezanost	Organizacija uvjeta za pružanje usluga zrakoplovnog prijevoza većeg obujma	Planirani razvojni projekti	Gospodarska kriza
Razvijenost turističkog sektora	Poboljšanju destinacijske urednosti i proizvodno orijentirane investicije	Ispodprosječan rast potražnje te niža turistička potrošnja	Potraga za doživljajem i bogatim lancem vrijednosti	Jačanje konkurenčije
Ljudski potencijali	Tradicija rada u turizmu i obrazovne institucije	Iskustvo rada sa suvremenim marketinškim alatima	Suvremeno obrazovanje menadžmenta u turizmu	Nedostatak institucionalne podrške podizanju kvalitete ljudskih potencijala u turizmu i poduzetništvu

Najvažnije aktivnosti tijekom boravka na Kvarneru, odnosno one kojima se bavi većina gostiju su 'plivanje i kupanje' (98%, jednako i na razini Hrvatske), 'odlazak u restoran' (81%, na razini Hrvatske 84%) i 'samostalan odlazak na izlete' (72%, na razini Hrvatske 75%). Sportske aktivnosti (ronjenje, bicikлизam, tenis, jedrenje) i neke druge kulturne aktivnosti (posjet muzejima, koncertima, kazalištu) privlače manje udjele posjetitelja (između 15% i 40%).

Prosječna dnevna potrošnja po osobi turista koji su tijekom ljetnih mjeseci boravili u komercijalnim smještajnim kapacitetima na Kvarneru u 2007. godini iznosila je 46,3 Eura, a na razini Hrvatske 55,5 Eura. Najveći udio u troškovima predstavljaju usluge smještaja i hrane (30,3 Eura na Kvarneru i 38 Eura u Hrvatskoj), trgovinu (9,6 Eura na Kvarneru i 9,5 Eura u Hrvatskoj) te za sport i rekreaciju (Kvarner 2,5 Eura, Hrvatska 2,9 Eura); izlete (Kvarner 1,9 Eura, Hrvatska 3,0 Eura); kulturu (Kvarner 0,7 Eura, Hrvatska 1,1 Euro).

Za potrebe detaljnije analize kretanja potražnje i kapaciteta, područje Primorsko goranske županije podijeljeno je u 8 turističkih mikroregija i to: Rijeka i riječki prsten; Gorski kotar; Crikvenica i Novi Vinodolski; Opatijska rivijera; Otok Krk; Cres, Lošinj te Otok Rab.

U 2008. godini najveće turističko receptivno područje Županije bilo je područje Krka na kojem je ostvareno 30% noćenja, a po važnosti slijede Crikveničko-vinodolska rivijera te Lošinj s udjelima od 15%. Područje Krka najveće je središte turističke aktivnosti Županije i prema kriteriju ostvarenog broja noćenja u kolektivnim smještajnim kapacitetima i privatnom smještaju. Na području Krka u

2008. godini ostvareno je 28% ukupnog broja noćenja u kolektivnim smještajnim kapacitetima Županije, a slijede Lošinj i Opatijska rivijera s udjelima od 18% te potom područje Crikvenice i Novog Vinodolskog (12%), otoka Raba (11%). I u privatnom smještaju lider je Krk, a slijede otok Rab s udjelom od 23% te područje Crikveničko-vinodolske rivijere s udjelom od 21%.

Osim Gorskog kotara koji je u razdoblju od 2001. do 2008. godine zabilježio najintenzivniji turistički rast mјeren povećanjem broja ukupnih noćenja, iznadprosječan rast ostvaruje se i na području Cresa, otoka Krka, Opatijske rivijere, Rijeke i riječkog prstena te otoka Raba. Pri tome je rast potražnje na Krku generiran ponajprije rastom noćenja u privatnom smještaju (povećanje za 41%, dok je broj noćenja u kolektivnim smještajnim objektima povećan 4%), a na Cresu i Opatijskoj rivijeri ponajprije rastom potražnje za kolektivnim oblicima smještaja.

Analiza konkurentske pozicije Primorsko goranske županije (Kvarner), izvedena u odnosu na njezin najbliži konkurentski krug, pokazuje da Županija u odnosu na Istarsku županiju i Splitsko-dalmatinsku županiju:

- u razdoblju od 2007. do 2009. zadržava tržišni udio;
- u 2009. godini ostvaruje iznadprosječnu efikasnost korištenja kolektivnog smještaja.

U tablici 1. prikazana je skraćena verzija rezultata provedene SWOT analize tj ocjene prilika i prijetnji koje proizlaze iz okruženja te internih jakih strana i nedostataka koja omogućava jezgrovit uvid u strateške prednosti i strateške nedostatke turističkog proizvoda Primorsko-goranske županije.



## 3 Planski dokumenti

Analize prostornih planova (Prostornog plana Primorsko-goranske županije te prostornih planova uređenja općina i gradova), Glavnog plana razvoja turizma Primorsko-goranske županije i Regionalnog operativnog plana Primorsko-goranske županije ukazala je na neujednačeno korištenje pojmoveva koji se odnose na prostor i turizam (funkcionalne cjeline, mikoreregije, prostorne cjeline, klasteri, turističke zone, područja ugostiteljsko-turističke namjene, turističke cjeline, turistički razredi, turistička infrastruktura, itd.).

Izrađeni i usvojeni dokumenti na županijskoj razini dijele teritorij Primorsko-goranske županije na različite prostorne cjeline (mikroregije, klasteri, prostorne cjeline). Za potrebe ovog projekta prostor Primorsko-goranske županije podijeljen je na 7 turističkih mikroregija / turističkih klastera. Radi što jednostavnijeg sagledavanja prostora svaka turistička mikroregija određena je administrativnim granicama općina odnosno gradova.

Obzirom da je novi *Zakon o prostornom uređenju i gradnji* stupio na snagu 2007. godine, a kako je dosta prostornih planova uređenja općina/gradova izrađeno i usvojeno prije stupanja na snagu Zakona, često se u općinskim i gradskim planovima neujednačeno koristi pojam „područja ugostiteljsko-turističke namjene“ odnosno „turističke zone“.

Dokument *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije* iz 2005 ne koristi pojam „područja ugostiteljske namjene“. S druge strane za područja ugostiteljsko-turističke namjene u nekim PPUO/G zvane „turističkom zonom“ često navode: vikend zone, eko ili etno sela (kao turističke atrakcije a ne kao smještajni kapaciteti), izletišta (Skrad) i sl. Iako su još *Uredbom o zaštićenom obalnom području mora* iz 2004. za područja

ugostiteljsko-turističke namjene točno određene vrste ugostiteljsko-turističke namjene T1, T2 i T3, vrlo često u PPUO/G često se pogrešno koriste oznake T1, T2 i T3 a ponegdje se koriste oznake i T4.

U *Prostornom planu Primorsko-goranske županije* (2006. godine) u zaštićenom obalnom području određeno je 84 građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i 45 izdvojena građevinska područja ugostiteljsko-turističke namjene uz naselja, što ukupno iznosi 129 područja ugostiteljsko-turističke namjene. Obzirom da su neke zone podijeljene na podpodručja npr. područje ugostiteljsko-turističke namjene Panos-Zagori na 3 podpodručja; Porto Teplo podijeljeno na podpodručja Porto Teplo I i Porto Teplo II itd. u predmetnom projektu analizirano je 138 područja ugostiteljsko-turističke namjene.



## 4 Razvojne mogućnosti turističkih zona

U ovom dokumentu detaljno su analizirana prostorno-ekonomска и еколошка обилења стотину четрдесет и једне (141) туристичке zone на подручју Primorsko-goranske županije od којих је 38 zona izgrađeno, 20 zona pretežito izgrađeno, 20 zona pretežito neizgrađeno dok су 63 zone neizgrađene.<sup>1</sup>

Sukladno cilju ovog projekta i prethodno opisanom metodološkom okviru analize, ovaj dokument odgovara na pitanje да ли су pojedine zone pogodne za turizam, predlaže eventualne promjene prostorno-planskih kategorija kao što je namjena, vrsta, veličina i kapacitet pojedinih turističkih zone te, u cilju osiguranja međusobne usporedbe pojedinih zona, vrednuje prostorno-ekološka obilježja i razvojni potencijal pojedine zone. Analiza je pokazala da je najveći broj turističkih zona pogodno za turističku namjenu. Ovaj zaključak suprotstavljen je, međutim, činjenici da je u posljednjih desetak godina realiziran vrlo mali broj novih investicijskih poduhvata na područjima ugostiteljsko-turističke namjene određenih Prostornim planom Primorsko-goranske županije. To nameće pitanje internih, ali i eksternih ograničenja iz bližeg i šireg okruženja koji usporavaju ili onemogućavaju realizaciju. Nedvojbeno je pri tome na umu imati činjenicu da realizacija potencijala turističkih zona ovisi, osim o analiziranim faktorima, i o brojnim drugim faktorima. Radi se, između ostalog, o faktorima koji proizlaze iz ekonomskog okruženja, tržišnih trendova i tržišne strukture. Nadalje, valja posebno naglasiti i mogućnosti

uspostavljanja organizacijske/upravljačke infrastrukture na županijskoj te gradskoj/općinskoj razini koja će osigurati pripremu pojedinih faza razvoja projekata odnosno njihovu prezentaciju potencijalnim investitorima ili, pak, o sposobnosti definiranja koncepta najbolje upotrebe pojedinih zona i njihova odgovarajućeg tržišnog pozicioniranja.

U cilju osmišljavanja i osiguranja prepostavki za uspješan razvoj turizma Županije, u dalnjim fazama izrade Izmjena i dopunama Prostornog plana Primorsko-goranske županije Javnoj ustanovi 'Zavodu za prostorno planiranje Primorsko-goranske županije' i jedinicama lokalne samouprave preporučuje se:

- sagledavanje zona u njihovom međusobnom odnosu s obzirom da je uz jedinstvenost tržišnog pozicioniranja svake zone i njihova komplementarnost nužan preduvjet uspješnog poslovanja
- određivanje o budućem statusu zona koje su u naravi vikend naselja ili, pak, o statusu zona koje obuhvaćaju veći broj stambenih objekata odnosno o statusu zona koje su određene kao turističke zone s osnovnom namjerom da se ne smanji građevinsko područje mješovite namjene
- određivanje o statusu zona koje se nalaze unutar pojasa 100 metara od mora ili, pak, zona čije su površine manje od 2 ha, te
- sagledavanje optimalnosti strukture turističkih zona prema vrstama u pojedinim analiziranim mikroregijama odnosno o udjelu zona namjene T3 i T2 prema zonama namjene T1.

<sup>1</sup> Realizacija maksimalnih prostorno-planskom dokumentacijom određenih obilježja svih zona (površina, namjena, izgrađenost, iskoristivost, kapacitet, vrsta, kategorija) ima potencijal kreirati dodatnu, stalnu i sezonsku, zaposlenost za 7,6 tisuća osoba.



Polazeći od potrebe valorizacije turističkih zona Primorsko-goranske županije, iz analiziranog skupa izdvojeno je nekoliko podskupina zona. Radi se o zonama, visoko kvalitetnih prostornih, ekoloških i razvojnih obilježja, za koje se nadležnim tijelima u Primorsko-goranskoj županiji preporučuje da im, zbog potencijalne važnosti za turizam Kvarnera, posvete posebnu pozornost, i kroz sustav prostornog planiranja, ali i kroz eventualnu pripremu i vođenje pojedinih faza procesa razvoja projekata. Radi se o sljedećim skupinama turističkih zona:

#### **Zone najvećeg razvojnog potencijala u Primorsko-goranskoj županiji**

Skupina obuhvaća zone, na izgrađenim i neizgrađenim područjima, koje zbog prostorno-ekoloških obilježja lokacije, ali i faktora razvojnog potencijala imaju potencijal da uz odgovarajuće definiranje koncepta najbolje upotrebe pozitivno utječu na kreiranje ukupne prepoznatljivosti i konkurentnosti Županije na turističkom tržištu (zone su navedene od sjevera prema jugu):

- **TZ Havišće I, TZ Havišće II, TZ Sveti Jakov:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja sувremenог hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz ujednačavanje i međusobno povezivanje kategorija iz prostorno planske dokumentacije.
- **TZ Kačjak, Kačjak kamp:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja sувremenог hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz ujednačavanje i međusobno povezivanje kategorija iz prostorno planske dokumentacije.
- **TZ Sulinj, TZ Sveti Petar Čizići, TZ Pojana:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja nove turističke destinacije na otoku Krku koja integrira niz različitih hotelskih kompleksa (različito tržišno pozicioniranje, vlasništvo i upravljanje) s mogućnosti za razvoj sporta i rekreacije, golfa te wellness ponude i ponude zdravstvenog turizma uz ujednačavanje i međusobno povezivanje kategorija iz prostorno planske dokumentacije.
- **TZ Zagori I, TZ Zagori II i TZ Panos:** Izgradnja sувremenog hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz ujednačavanje i međusobno povezivanje kategorija iz prostorno planske dokumentacije.
- **TZ Haludovo I; TZ Haludovo II i TZ Hrusta:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja sувremenog hotelskog kompleksa koji se sastoji od niza različitih hotelskih objekata (različito tržišno pozicioniranje, vlasništvo i upravljanje) sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz ujednačavanje i međusobno povezivanje kategorija iz prostorno planske dokumentacije.
- **TZ Zablaje:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja sувremenog hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz podizanje kategorije smještajnih objekata u prostorno-planskoj dokumentaciji.
- **TZ U.C. Dražica – Rt Zidine:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena



opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja suvremenog hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam.

- **TZ Čikat:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja suvremenog hotelskog kompleksa koji se sastoji od niza različitih hotelskih objekata (različito tržišno pozicioniranje, vlasništvo i upravljanje) sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam.

#### **Zone najvećeg razvojnog potencijala u Primorsko-goranskoj županiji za koje se predlažu promjena vrste i/ili namjene i/ili površine i/ili kapaciteta**

Skupina obuhvaća zone na izgrađenim i već korištenim područjima, koje zbog prostorno-ekoloških obilježja lokacije, ali faktora razvojnog potencijala imaju potencijal da uz promjenu pojedinih planskih obilježja dodatno pozitivno utječu na kreiranje ukupne prepoznatljivosti i konkurentnosti Županije na turističkom tržištu (zone su navedene od sjevera prema jugu):

- **TZ Voz Peškera:** Predlaže se sagledavanje alternativnih mogućnosti tržišnog pozicioniranja zone, procjena njihove tržišne opravdanosti i priprema projektnog menadžmenta (npr. izgradnja jednog ili kombinacije sadržaja iz domene zabave i sporta kao što su zabavni i/ili 'aqua' park, marina, sport). Promjena planirane namjene u postojećoj prostorno-planskoj dokumentaciji potrebno je planirati u međusobnom odnosu s obližnjim sportsko-rekreacijskim područjem Lug koje je pogodno za razvoj golfa.

- **TZ Politin:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti te izgradnja suvremenog hotelskog kompleksa s širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness i kongresni turizam uz zamjenu planirane vrste s vrstom T1.
- **TZ Livačina:** Povećanje površine i maksimalnog kapaciteta postojeće uspješne hotelske zone u okviru zakonom definiranih parametara.
- **TZ Rajska Plaža:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i opravdanosti planiranja i realizacije integralnog suvremenog turističkog kompleksa s ponudom različitih tržišno komplementarnih oblika smještaja te širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz povećanje zone i zamjenu/nadopunu zone vrstom T1.
- **TZ Suha Punta:** Povećanje površine i maksimalnog kapaciteta postojeće uspješne hotelske zone u okviru zakonom definiranih parametara.
- **TZ Sunčana uvala:** Povećanje površine i maksimalnog kapaciteta postojeće uspješne hotelske zone u okviru zakonom definiranih parametara.

#### **Zone većeg razvojnog potencijala na razini mikroregija u Primorsko-goranskoj županiji**

Skupina obuhvaća zone, na izgrađenim i neizgrađenim područjima, koje zbog prostorno-ekoloških i razvojnih obilježja lokacije imaju potencijal uz odgovarajuće definiranje koncepta najbolje upotrebe pozitivno utjecati na kreiranje dodatne prepoznatljivosti i intenziviranja turističke aktivnosti mikroregije na tržištu (zone su navedene od sjevera prema jugu):

- **TZ Labinsko:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i



menadžment projekta te izgradnja suvremenog hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam.

- **TZ Kuk i TZ Preluk:** Procjena alternativne upotrebe zona te osmišljavanje i procjena opravdanosti planiranja i razvoja integralnog hotelskog/turističkog projekta mješovite namjene na područjima turističkih zona Kuk i Preluk.
- **TZ Omorika:** Ostvarivanje prepostavki za tržišno, ekonomsko i prostorno planiranje, projektni menadžment i izgradnju suvremenog hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam uz povećanje planirane kategorije kompleksa u prostorno-planskoj dokumentaciji na minimalno 3\* ili 4\*.
- **TZ Uvala Slana, TZ Uvala Slana kamp:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i njegove opravdanosti koji će omogućiti stvaranje integralnog hotelskog/turističkog projekta mješovite namjene na područjima turističkih zona Uvala Slana i Uvala Slana kamp.
- **TZ Strigar:** Razvoj koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja i izgradnja suvremenog hotelskog kompleksa visoke kategorije (5\*) sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam
- **TZ Ježevac:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i opravdanosti planiranja i realizacije integralnog hotelskog/turističkog projekta mješovite namjene na području zone uz promjenu/nadopunu planirane vrste zone vrstom T1.
- **TZ Mala Krasa Konobe:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i opravdanosti planiranja i

realizacije integralnog hotelsko/turističkog projekta mješovite namjene na području zone uz promjenu/nadopunu planirane vrste zone vrstom T1.

- **TZ Kovačine kamp i TZ Kovačine:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i opravdanosti planiranja i realizacije integralnog hotelsko/turističkog projekta mješovite namjene na područjima turističkih zona Kovačine kamp i Kovačine uz promjenu/hadopunu planirane vrste zone vrstom T1 u TZ Kovačine kamp.
- **TZ Železni Menik:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe koji će omogućiti planiranje i realizaciju integralnog hotelsko/turističkog suvremenog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam mješovite namjene na području zone uz promjenu/nadopunu planirane vrste zone vrstama T1 i T2.
- **TZ Grabar – Barnarski:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe koji će omogućiti planiranje i realizaciju hotelskog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam.
- **TZ Uvala Padova III:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i opravdanosti planiranja i realizacije integralnog hotelsko/turističkog projekta mješovite namjene na području zone uz promjenu/nadopunu planirane vrste zone vrstom T1.
- **TZ Poljana:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe koji će omogućiti planiranje i realizaciju integralnog hotelsko/turističkog suvremenog kompleksa sa širokim mogućnostima za sport, rekreaciju, wellness, kongresni turizam mješovite namjene na području zone uz promjenu/nadopunu planirane vrste zone vrstom T1.



### Zone pogodne za razvoj projekata specifičnog turističkog pozicioniranja u Primorsko-goranskoj županiji

Skupina obuhvaća zone na neizgrađenim područjima koja raspolažu prostorno-ekološkim obilježjima koja omogućavaju osmišljavanje koncepata najbolje upotrebe specifičnog turističkog pozicioniranja usmjerenog na pojedine tržišne niše koje mogu utjecati na prepoznatljivost i stvaranje pozitivnog imidža konkurenatske turističke destinacije:

- **TZ Brseč:** Razvoj koncepta najbolje upotrebe te definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta koji bi bio praćen i planiranjem rekreativne zone namijenjene za golf uz, pod uvjetom interesa lokalne zajednice, uključivanje zone u PPUO te određivanje mikrolokacije i veličine zone.
- **TZ Uvala Petrina:** Razvoj koncepta najbolje upotrebe te definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta.
- **TZ Uvala Melska:** Razvoj koncepta najbolje upotrebe te definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta uz povećanje kapaciteta zone, proširenje zone i/ili otvaranje novih turističkih zona u neposrednoj blizini (koje gravitiraju uvali Melska) kako bi se osigurala komercijalna opstojnost novo otvorenog turističkog područja općine Vrbnik.

- **TZ Podbeli:** Procjena alternativne upotrebe i definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta koji nudi specifičan doživljaj uz promjenu vrste zone u postojećim prostorno-planskim dokumentima u vrstu T1.
- **TZ Lubenice:** Procjena alternativne upotrebe i definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta koji nudi specifičan doživljaj uz promjenu vrste zone u postojećim prostorno-planskim dokumentima u vrstu T1.
- **TZ Goli Otok I i II:** Osmišljavanje i propitivanje koncepta najbolje upotrebe i njegove opravdanosti koji će omogućiti stvaranje integralnog jedinstvenog hotelsko/turističkog projekta visoke kvalitete mešovite namjene koji nudi specifičan doživljaj na područjima zona Goli Otok I i Goli Otok II.
- **TZ Uvala Miral:** Razvoj koncepta najbolje upotrebe te definiranje koncepta jedinstvenog tržišnog pozicioniranja, procjena opravdanosti, razvoj i menadžment projekta te izgradnja visokokvalitetnog hotelskog objekta.



## 5 Izazovi

Usprkos u načelu hirovite prirode turizma te njegovog na određenim mjestima konfliktog odnosa s drugim gospodarskim djelatnostima Primorsko-goranske županije, tradicionalna orientacija Kvarnera na turizam ostaje neupitna i u budućnosti. S obzirom na lokaciju, prirodna i kulturna bogatstva te izvanrednu raznolikost prostora, turizam zasigurno predstavlja jednu od komparativnih prednosti Kvarnera te je zacrtan u svim strateškim dokumentima među stožernim razvojnim prvcima Županije.

Težnja ka realizaciji daljnog razvojnog potencijala turizma u sektor koji predstavlja i konkurentsku prednost Kvarnera podrazumijeva provođenje sustavne razvojne strategije te djelovanje u nekoliko ključnih međuovisnih pravaca. Riječ je, prije svega, o nastavku i, štoviše, intenziviranju investicijskog ciklusa u hotelijerstvu, ali i o upravljanju prostorom odnosno turističkim zonama na način koji će omogućiti daljnja ulaganja u visoko atraktivne sadržaje poput marina, golfa, tematiziranih zabavnih parkova te razvoja dodatnih turističkih atrakcija. Riječ je, nadalje, i o usmjerenjima koja moraju nužno slijediti i podržavati takav intenzivan investicijski ciklus, a radi se o razvoju sustava upravljanja turističkim destinacijama, efikasnijem destinacijskom marketingu koji posvećuje izuzetnu pažnju konceptima brendiranja te implementaciji suvremenih komunikacijskih i prodajnih kanala poput e-marketinga te, konačno, o neprekidnom ulaganju u razvoj ljudskih potencijala.

Održavanje destinacijske tržišne pozicije na današnjem turističkom tržištu impresivan je izazov. Konkurenca, a posebice među odmorišnim morskim destinacijama i posebice na Mediteranu kao dominantnoj odmorišnoj regiji svijeta, izuzetno je visoka. Turistički resursi Primorsko-goranske županije, prepoznati još sredinom davnog 19. stoljeća, omogućili su ovoj regiji da među prvima uđe u krug poželjnih europskih turističkih destinacija. Upravljanje tim resursima u današnjem kompleksnom okruženju, i to na način koji će repozicionirati Kvarner u prepoznatu, sadržajnu, očuvanu i kvalitetnu destinaciju dodatno povećava izazove i nužno podrazumijeva znanje, kreativnost, pa čak i smionost.