

#### **4.2.1. MIKROREGIJA OPATIJSKA RIVIJERA**

**Prostorna, ekološka i razvojna ocjena  
područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje  
prema Usklađenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije  
(Službene novine 50/2006)**



Mikroregija Opatijska rivijera obuhvaća područje grada Opatije (na području grada Opatije nije planirana niti jedna TZ na području ZOP-a) te općina Lovran i Mošćenička Draga, na kojem je, prema popisu stanovništva, u 2001. godine živjelo 27.347 stanovnika. U 2007. godini na području mikroregije bilo je 7.300 zaposlenih u pravnim osobama, obrtu i slobodnim zanimanjima.

U 2009. godini na području Opatijske rivijere ostvareno je 1,4 tisuće noćenja, od čega su turisti iz inozemstva ostvarili 85%. Mikroregija ostvaruje 13% ukupnog broja noćenja Županije, a odredište je to u kojem, prema kriteriju ostvarenih noćenja, dominiraju hoteli 75% te, potom, privatni smještaj s udjelom od 14% u ukupnim noćenjima. U hotelima je ostvareno 1,06 milijuna noćenja odnosno. Na području grada i općina mikroregije u 2009. godini bilo je registrirano ukupno 23.269 ležajeva, od čega u hotelima 32%, kampovima 9% i privatnom smještaju 45%.

Prosječan posjetitelj Opatijske rivijere je srednje dobi, iznadprosječno obrazovan i većih platežnih mogućnosti. Dolazi samostalno, a Rivijeru iznadprosječno posjećuju 'novi gosti' koji dolaze prvi put. Prosječna dnevna potrošnja gostiju na Rivijeri u ljetu 2007. godine iznosila je 77 Eura što je bitno iznad od prosjeka za Kvarner koji iznosi 46 Eura, pri čemu je na ugostiteljske usluge smještaja, hrane i pića izdvajano 72% prosječne potrošnje u destinaciji.

Razvoj turizma na području Opatijske rivijere razrađuje se u dokumentu *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Opatijska rivijera*<sup>1</sup>) koji je usvojen u općinama Lovran te Mošćenička Draga te dokumentom Opatija – Vizija razvoja i razvoj vizije kojim se postavlja vizija koja će 'Opatiju iznova dovesti u red najrazvijanijih, najuglednijih, najblještavijih i najskupljih destinacija specijaliziranih za goste koji znaju uživati, zainteresirani su za vlastito zdravlje i tuđu kulturu'<sup>2</sup>. U cilju ostvarenja postavljenih dugoročnih ciljeva i razvojnih odrednica *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Opatijska rivijera* preporučuje provedbu 34 projekta iz domena infrastrukture, smještaja, atrakcija i usluga u procijenjenoj vrijednosti od ukupno 582,7 milijuna Eura.<sup>3</sup>

*Strateški marketinški plan turizma Kvarnera 2009-2010, Subregionalni plan Opatijska rivijera*<sup>4</sup> prepoznaže sljedeće atribute jedinstvenosti Rivijere: najduža turistička tradicija na Kvarneru, originalno klimatsko lječilište na Jadranu, koncentracija wellness i thalasso ponude, rivijera 'profirnjene' arhitekture i sadržaja građena za uživanje u odmoru. Ključna snaga brenda Opatijske rivijere je 'Rivijera opojne kombinacije luksuza, finoće, kulture i dobrog života'.

Prema Usklađenju prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine 50/2006) na području mikroregije Opatijska rivijera uspostavljeno je 12 područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje (turističke zone) ukupnog kapaciteta 5.950 ležajeva i ukupne površine 74 ha. Od ukupnog broja turističkih zona, 10 zona odnosi se na postojeće zone na kojima se odvija turistička aktivnost ukupnog kapaciteta 5.150 ležajeva, a 2 zone na planirane i neizgrađene zone ukupnog kapaciteta 800 ležajeva i površine 8 ha.

Od ukupno planiranih turističkih zona na području mikroregije:

- 10 zona su T1/T2 zone (8 postojeće i 2 neizgrađene, dvije neizgrađene zone su TZ Mošćenice i TZ Brseč),
- 2 zone su T1/T2/T3 zone (2 postojeće).

Ovim dokumentom ocijenjeno je da su 3 zone pogodne za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskim dokumentacijom, dok je za preostalih 9 zona Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno planiranje PGŽ i jedinicama lokalne samouprave predloženo preispitivanje postojećim prostornim planom zacrtane namjene, veličine, kapaciteta ili kategorije.

Preporučuje se, konačno, Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno planiranje PGŽ i jedinicama lokalne samouprave da u osmišljavanju daljnog razvoja turizma na području mikroregije sagledaju ne samo razvojni potencijal zona koje su već uključene u prostorno planske dokumente, već da, također, sagledaju i mogućnosti otvaranja dodatnog prostora za turističku namjenu. Pri tome, naglašavamo važnost da se kao dio procesa prostornog planiranja za potrebe turizma sagledavaju zone u njihovom međusobnom odnosu s obzirom da je jedan od faktora njihovog uspjeha istodobno osiguranje i jedinstvenog tržišnog pozicioniranja svake zone i njihove komplementarnosti.

<sup>1</sup> Sveučilište u Rijeci, Fakultet za turistički i hotelski menadžment – Opatija, 'Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Opatijska rivijera', Rijeka 2005.;

<sup>2</sup> Grad Opatija, 'Opatija – vizija razvoja i razvoj vizije', 2006.

<sup>3</sup> Projekti predviđeni Glavnim planom uključuju projekte unapređenja smještajne, ugostiteljske i nautičke ponude (18 projekata) projekte infrastrukture, uređenja naselja i turističke infrastrukture (7 projekata), unapređenje staza, šetnica (1 projekt), unapređenje sporta, kulture i zabave (8 projekata).

<sup>4</sup> TZ Kvarnera i Institut za turizam, Zagreb, prosinac 2008. godine



**Sažetak ocjena  
područja ugostiteljsko-turističke namjene**

## MIKRO REGIJA OPATIJSKA RIVIJERA

Općina Lovran

TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
<b>TZ Sv Mikula</b>	PPŽ: 4ha PPUG: 4ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 250 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
<b>TZ Tuliševica</b>	PPŽ: 9ha PPUG: 9 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,25 Koef.isk.: 0,5	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 200 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
<b>TZ Medveja kamp</b>	PPŽ: 8 ha PPUG: 8 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2/T3 Kategorija: Kapacitet: 400 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
<b>TZ Labinsko</b>	PPŽ: 14 ha PPUG: 14 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 700 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
<b>TZ Susmel</b>	PPŽ: 1ha PPUG: 0,69 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 100 PPŽ, 60 ležajeva PPUO	★★★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost alternativne namjene zone.
<b>TZ Najade</b>	PPŽ: 3 ha PPUG: 2,73 ha	Izgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 300 ležajeva	★★★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
<b>TZ Castelo</b>	PPŽ: 3 ha	Pretežito izgrađena	Vrsta: T1/T2	★★★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma,

Općina Lovran						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
	PPUG: 3 ha	Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Kategorija: Kapacitet: 300 PPŽ, 200 ležajeva PPUO			uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Liganj	PPŽ: 7 ha PPUG: 7 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 400 PPŽ, 200 ležajeva PPUO	★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Vile	PPŽ: 7 ha PPUG: 6,87 ha	Izgrađena Koef.izg.: odredit će UPU Koef.isk.: odredit će UPU	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 800 PPŽ, 600 ležajeva PPUO	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

Općina Mošćenička Draga						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Mošćenička Draga	PPŽ: 10 ha PPUG: unutar građevinskog područja naselja	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,1 Koef.isk.: 0,3	Vrsta: T1/T2/T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 1200 PPŽ, 600 ležajeva PPUO	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, uz preporuku da se procijeni mogućnost prenajmene dijela zone u građevinsko područje namjenjeno za izgradnju objekata društvenog standarda (škola, ambulanta i sl.) uz osiguranje uvjeta za kvalitetno poslovanje postojećih i novih hotelskih i sličnih objekata (T1/T2).
TZ Mošćenice	PPŽ: 4ha PPUG: -	Neizgrađena	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 400 ležajeva	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Uz uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUO, preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene.
TZ Brseč	PPŽ: 4 ha	Neizgrađena	Vrsta: T1/T2	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Uz

Općina Mošćenička Draga						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
	PPUG: -		Kategorija: Kapacitet: 400 ležajeva			uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUO, preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene te pristup do mora. Nadalje, preporučuje se i razmatranje mogućnosti da se uz zonu planira i rekreativna zone namijenjena za golf.

## OPATIJSKA RIVIJERA

Općina Lovran

Prostorna, ekološka i razvojna ocjena  
područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje  
prema Usklađenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije  
(Službene novine 50/2006)



## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Sv. Mikula



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	4 ha
PPUG	4 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	250 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Hotel, stanovanje
Prometna dostupnost	Izgrađen priлaz do zone državnom cestom, mreža prometnica u zoni, šetnica uz more
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda, odvodnje

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, izgrađeno područje, veći dio zone u pojasu 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo hortikulturno uređeno urbano područje	★★★★★
Nagib terena	Blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji povijesne vile; bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređene plaže uz šetnicu	★★★★

Kvaliteta luka	U blizini planirana LN	-
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Urbana izgradnja na lokaciji i bližem okruženju	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka budući da se radi o urbanistički i hortikulturno uređenom prostoru u ambijentu povijesnih austro-ugarskih vila	★★★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Zona je pretežito izgrađena, obuhvaća urbanizirano područje na kojem se nalaze objekti turističke namjene, ali i stambeni objekti. Zonu odlikuje lokacija neposredno uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	U zoni se odvija turistička aktivnost, ali i stanovanje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	7,14%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	6,33%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, zona je pretežito izgrađena	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, zona je pretežito izgrađena	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, osigurana dostupnost državnom cestom do zone te cestovna mreža u zoni	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, infrastrukturno opremanje građevinske parcele za turističku namjenu	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalnog smještajnog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Visokom razvojnom potencijalu zone pridonosi njezina lokacija i dostupnost kao i prepoznatljiv slikovit ambijent povijesnih austro-ugarskih vila i visoka kvaliteta postojećih turističkih sadržaja i usluga. Ograničenje predstavlja relativno mali preostali prostor raspoloživ za novu gradnju.



#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona je pretežito stambenog karaktera uz odvijanje turističke aktivnosti manjeg intenziteta. Zona je pretežito izgrađena te je, nadalje, obilježava izuzetna lokacija uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Raspoloživ prostor za novu gradnju omogućava izgradnju tek manjeg hotelskog objekta. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.

Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Vile



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	7 ha
PPUG	6,87 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	800 ležajeva PPŽ, 600 PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Excelsior 4*, Park 4*, Villa Eugenia 4*, Bristol 3*, Lovran 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Hoteli, stambeni objekti
Prometna dostupnost	Zona uz državnu cestu, šetnica uz more
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, izgrađeno područje, unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo hortikultурno uređeno urbano područje	★★★★★
Nagib terena	Blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji povjesne vile; bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređene plaže uz šetnicu	
Kvaliteta luka	U blizini planirana LN	-
Kvaliteta mora	Visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Nije mjerena, po očajanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Urbana izgradnja na lokaciji i bližem okruženju	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka budući da se radi o urbanistički i hortikulturno uređenom prostoru u ambijentu povijesnih austro-ugarskih vila i hotela	

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Zona je izgrađena i obuhvaća urbanizirano područje na kojem se nalazi niz hotelskih i stambenih objekata. Zonu odlikuje lokacija neposredno uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	U zoni se odvija turistička aktivnost, ali i stanovanje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	12,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	20,25%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska osim uz zamjensku izgradnju, zona je izgrađena	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska osim uz zamjensku izgradnju, zona je izgrađena	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, osigurana dostupnost državnom cestom do zone te cestovna mreža u zoni	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje pojedinih objekata turističkoj funkciji	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Maksimalni smještajni kapacitet zone je dostignut i ne planira se dodatno povećanje zaposlenosti	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojnom potencijalu zone pridonosi njezina lokacija i dostupnost kao i prepoznatljiv slikovit ambijent povijesnih austro-ugarskih vila i visoki urbanistički sklad. Osim što je zona izgrađena, maksimalno planirani smještajni kapacitet u zoni je dosegnut te je razvojni potencijal ograničen na mogućnost realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu/renoviranje postojećih objekata u cilju podizanja kvalitete ponude.



#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona je izgrađena objektima turističke i stambene namjene, a maksimalno planirani smještajni kapacitet hotelskih objekata je dosegnut. Zonu obilježava izuzetna lokacija uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Realizacija hotelskih objekata na području zone moguća je samo uz rekonstrukciju postojećih objekata u cilju podizanja kvalitete ponude. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.

Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz procjenu mogućnosti da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2007.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Najade



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	3 ha
PPUG	2,73 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	300 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Stanovanje i ugostiteljstvo
Prometna dostupnost	Zona uz županijsku cestu, šetnica uz more
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda, odvodnje

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, izgrađeno područje, unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo hortikultурno uređeno urbano područje	★★★★★
Nagib terena	Blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji povjesne vile; bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređene plaže uz šetnicu	
Kvaliteta luka	Uz zonu planirana LN	-
Kvaliteta mora	Visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Nije mjerena, po očajanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Urbana izgradnja na lokaciji i bližem okruženju	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka budući da se radi o urbanistički i hortikulturno uređenom prostoru u ambijentu povijesnih austro-ugarskih vila	
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA</b>		
Zona je izgrađena, a obuhvaća područje na kojem se pretežito nalaze stambeni (vile) te ugostiteljski objekti. Zonu odlikuje lokacija neposredno uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	U zoni se odvija prije svega stanovanje te ugostiteljska aktivnost	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	5,36%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	7,59%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska osim uz zamjenu objekata, zona je izgrađena	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska osim uz zamjenu objekata, zona je izgrađena	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje pojedinih objekata turističkoj funkciji	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje pojedinih objekata turističkoj funkciji	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalnog smještajnog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Zona je izgrađena objektima pretežito stambene namjene. Zonu obilježava izuzetna lokacija uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Realizacija hotelskih objekata na području zone moguće je samo uz prenamjenu postojećih objekata. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.		
Razvojnom potencijalu pridonosi lokacija i dostupnost zone kao i prepoznatljiv slikovit ambijent povijesnih austro-ugarskih vila. Razvojni potencijal ograničen je mogućnošću realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu postojećih objekata.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je izgrađena objektima pretežito stambene namjene. Zonu obilježava izuzetna lokacija uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Realizacija hotelskih objekata na području zone moguće je samo uz prenamjenu postojećih objekata. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojćeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njegove prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.		

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Liganj



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	7 ha
PPUG	7 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	400 ležajeva PPZ, 200 PPUG
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeća)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno zemljište i stambeno naselje
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, u blizini planiran vodovod i odvodnja

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Oko 1 km od mora, na obroncima Učke	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke, u bližem okruženju šumoviti obronci, poljoprivredno zemljište, stambeni objekti	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na šumovite obronke, poljoprivredno zemljište i stambene objekte	★★★★
Nagib terena	Strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Na lokaciji nema; neposredna blizina PP Učka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeda	Bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nema, gravitira uređenim lovranskim plažama	-

Kvaliteta luka	Nema, gravitira planiranoj LN u Lovranu	-
Kvaliteta mora	Nije uz obalu	-
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Neuređenost ruralnih naselja u okruženju	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualnu vrijednost i sklad prostora narušava stambena izgradnja na lokaciji i u bližem okruženju. Šumovito zaleđe, kao i pogled s lokacije na more faktori su vrijednosti prostora	★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Na predmetnom području se ne odvija turistička aktivnost. Zona je djelomično izgrađena objektima za stanovanje. Orientacija zone, šumovito zaleđe i vizure mora kvalitetni su aspekti zone, dok ograničena dostupnost i infrastrukturna opremljenost te stambena izgradnja predstavljaju ograničenje.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već stambeni objekti i poljoprivredne površine	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	12,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	10,13%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, ograničen raspoloživ prostor za novu gradnju	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, ograničen raspoloživ prostor za novu gradnju	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja stambena izgradnja u zoni i bližem okruženju; neuređenost ruralnih naselja	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno rješenje ulaza u zonu i unapređenje rješenja prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	



#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojni potencijal zone proizlazi iz njezine veličine i obilježja lokacije, no potencijal je istovremeno ograničen stambenim karakterom neposrednog okruženja, kao i same zone te potrebotom značajnih ulaganja u prometnu i infrastrukturnu opremljenost.

#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

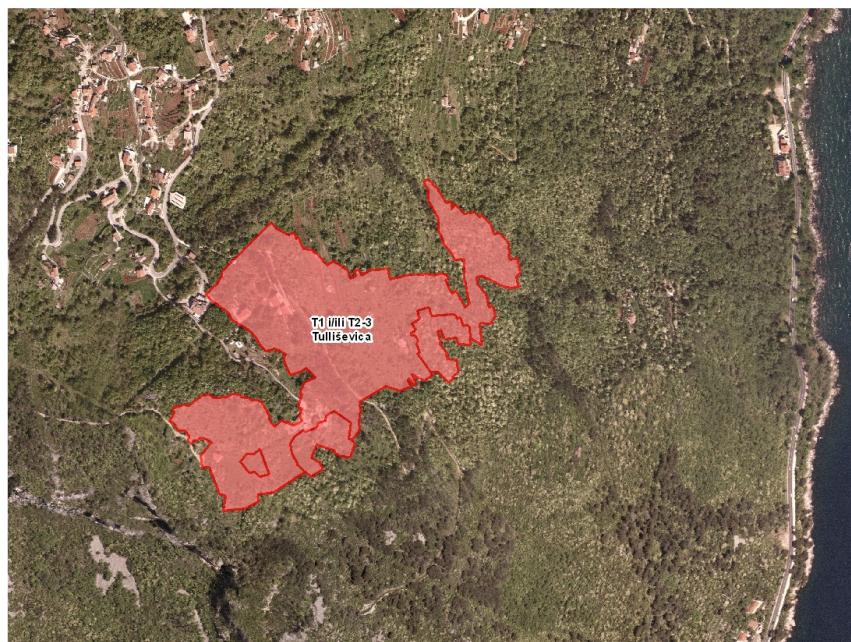
Na području zone se ne odvija turistička aktivnost. Prostorno-ekološku kvalitetu zone umanjuje stambeni karakter neposrednog okruženja i same zone kao i potreba značajnih ulaganja u prometnu i infrastrukturnu opremljenost. Velik broj konkurenčkih turističkih objekata na Opatijskoj rivijeri predstavlja dodatno ograničenje. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.

Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
-----------------------------------	---	--------------------------------	----------------------------------

### Naziv zone: Tuliševica



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	9 ha
PPUG	9 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koefficijent izgrađenosti	0,25
Koefficijent iskoristivosti	0,5
Maksimalni kapacitet	200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Šumsko zemljište i objekti s turističkom funkcijom
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na obali, oko 1 km od mora, 400 mmn,	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na Riječki zaljev i otoke, u bližnjem okruženju šumoviti obronci Učke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na šumovite obronke i uređene objekte ruralnog turizma	★★★★★
Nagib terena	Strm	★★
Atraktivnost prirodnog nasljedja	Neposredna blizina PP Učka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljedja	Bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nema, gravitira uredenim lovranskim plažama	-
Kvaliteta luka	Nema, gravitira planiranoj LN u Lovranu	-

Kvaliteta mora	Nije uz obalu	-
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Stambena gradnja i neuređenost ruralnih naselja u okruženju	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika jer se radi o izdvojenom, netaknutom prostoru s manjim uređenim građevinskih intervencijama u prirodnom šumskom ambijentu. Pogled s lokacije na more daje zoni posebnu vrijednost.	★★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Predmetno područje je pretežito neizgrađeno i na njemu se odvija turistička aktivnost niskog intenziteta (uređeno seosko gospodarstvo). Orientacija zone, vizure i prirodno, pitomo, šumsko okruženje koje pružaju obronci Učke te blizina Lovrana faktori su visoke ocjene prostorne-ekološke kvalitete zone.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	U zoni se odvija turistička aktivnost niskog intenziteta, veći dio površine zone šumarsko-poljoprivredne namjene	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	16,07%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	5,06%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je pretežito neizgrađena	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je pretežito neizgrađena	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Intenziviranje stambene izgradnje u okruženju	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno rješenje ulaza u zonu i unapređenje rješenja prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Razvojni potencijal zone proizlazi iz njezine veličine, mogućnosti za gradnju novih smještajnih i komplementarnih uslužnih sadržaja. Posebno važni faktori su i orientacija zone, vizure i pitomo šumsko i poljoprivredno okruženje te blizina Lovrana. Razvojna ograničenja vezana su uz potrebu visokih infrastrukturnih ulaganja te ulaganja u prometna rješenja do zone i u zoni, probleme vođenja hotelskog poslovanja na izdvojenoj lokaciji te velikoj konkurenčiji hotelskih objekata na području Opatijske rivijere.		
<b>UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE</b>		

Na području zone odvija se turistička aktivnost niskog intenziteta. Zona je pretežito neizgrađena i pruža mogućnost za razvoj novih smještajnih i komplementarnih uslužnih sadržaja. Posebno važni faktori kvalitete zone su orientacija, vizure, pitomo šumsko i poljoprivredno okruženje te blizina Lovrana. Razvojna ograničenja vezana su uz potrebu ulaganja u prometna rješenja i infrastrukturu, vođenje hotelskog poslovanja na izdvojenoj lokaciji te konkurenčiji hotelskih objekata u okruženju. **Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.**

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Labinsko



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	14 ha
PPUG	14 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	700 ležajeva PPŽ
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Sumsko zemljište, ugostiteljski (pansion/restoran) objekt
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone županijskom cestom, obalna šetnica
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe i vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Zona se proteže uz državnu cestu, 20-tak metara od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Lovran, Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na prirodno šumovito područje	★★★★★
Nagib terena	Strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji povijesne vile; bogata kulturna baština	★★★★★

Kvaliteta plaže	Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	
Kvaliteta luka	Prirodna i uređena plaža	★★★
Kvaliteta mora	U blizini planirana LN	★★★
Kvaliteta zraka	Visoka	★★★★
Razina buke	Prva kategorija	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika jer se radi o prirodnom, šumovitom, gotovo nenaseljenom području u blizini Lovrana. Pogled s lokacije na more s visine daje zoni posebnu vrijednost.	★★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je pretežito neizgrađeno na kojem se odvija turistička aktivnost niskog intenziteta (pansion/restoran). Orientacija zone, pogled i prirodno okruženje te blizina Lovrana temelj su visoke prostorno-ekološke vrijednosti lokacije.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Pretežito šuma, na području zone odvija se turistička aktivnost niskog intenziteta	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	25%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	17,72%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je većim dijelom neizgrađena	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je većim dijelom neizgrađena	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ukupno unapređenje turističke ponude destinacije Lovran	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, rješenje prilaza zoni te prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, infrastrukturno opremanja objekata u zoni	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 150 zaposlenih u izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta T1	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Nema raspoloživih podataka	
Iskazani interes za TZ	Nije iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Odobrenja izdana za postojeće objekte u zoni	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Visoki razvojni potencijal zone vezan je uz mogućnosti za gradnju smještajnih i komplementarnih uslužnih kapaciteta na lokaciji koju obilježava dobra prometna dostupnost, raspoloživost osnovne infrastrukture u zoni te blizina i atraktivnost Lovrana i cijele Opatijske rivijere.



#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona je pretežito neizgrađena i na njoj se odvija turistička aktivnost nižeg intenziteta (pansion i restoran). Prirodna obilježja zone, dobra prometna dostupnost i raspoloživost osnovne infrastrukture, mogućnosti za gradnju smještajnih i komplementarnih kapaciteta. Prednost zone čini i bogatstvo različite turističke ponude, atraktivnost Lovrana i cijele Opatijske rivijere, no, istodobno i jaka konkurenčija koju čine brojni hoteli i slični objekti u širem okruženju zahtijevaju pažljivo planiranje projekta i osiguranje njezine tržišne prepoznatljivosti i jedinstvenosti.

**Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.**

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Susmel



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	1 ha
PPUG	0,69 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	100 ležajeva PPŽ, 50 ležajeva PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Stanovanje
Prometna dostupnost	Zona uz županijsku cestu, šetnica uz more
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo hortikultурno uređeno urbano područje	★★★★★
Nagib terena	Blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža	★★★★★

Kvaliteta luka	U blizini privezište	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Razvoj obližnjeg kampa	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka jer se radi o ambijentalnom te urbanistički uređenom prostoru	

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Zona je pretežito neizgrađena, a obuhvaća područje na kojem dominiraju stambeni objekti (vile). Zonu odlikuje lokacija neposredno uz more i šetnicu, visoki urbanistički sklad, dobra prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	U zoni se odvija prije svega stanovanje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	1,79%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,53%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, uz prenamjenu postojećih objekata (zona unutar 100 m od mora)	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, uz prenamjenu postojećih objekata (zona unutar 100 m od mora)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ponuda na medvejskoj šljunčanoj plaži može unaprijediti potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Intenzivan razvoj Autokampa Medveja, obilježja usluga koje se pružaju na medvejskoj plaži	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno unapređenje rješenja prometa u kretanju i mirovanju u zoni	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje pojedinih objekata turističkoj funkciji	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 30 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojnom potencijalu pridonosi njezinu lokacija i dostupnost kao i ambijentalnost te urbanistička uređenost prostora. Budući da se zona nalazi unutar 100 metara od mora njezin je razvojni potencijal, usprkos atraktivnoj lokaciji, ograničen veličinom zone i mogućnošću realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu postojećih objekata.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je izgrađena objektima pretežito stambene namjene. Zonu obilježava izuzetna kvaliteta lokacije uz more, urbanistički sklad i ambijentalnost, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Zona se nalazi unutar 100 m od mora te je njezin razvojni potencijal ograničen mogućnošću realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu postojećih objekata.		
Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost alternativne namjene zone.		

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2007.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
-----------------------------------	---	--------------------------------	----------------------------------

### Naziv zone: Medveja kamp



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	8 ha
PPUG	8 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	900 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2 /T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp
Prometna dostupnost	Zona uz županijsku cestu
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje, crpna stanica

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Zona neposredno uz medvejsku plažu, manjim dijelom unutar 100 m od mora, uskog izduženog oblika smještena u usjeku između šumovitih brda	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na okolne šume, Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Uređeni kamp u usjeku između šumovitih brda	★★★★★
Nagib terena	Ravan	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini privezište	★★★★★

Kvaliteta mora	Vrlo visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Režim korištenja medvejske plaže	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika jer se radi o očuvanom prostoru kampa okruženom šumom te atraktivnom plažom	★★★★
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA</b>		★★★★
Predmetno područje je pretežito izgrađeno na kojem se odvija turistička aktivnost (kamp). Prirodno okruženje zone, orientacija, neposredna blizina medvejske plaže, dostupnost i infrastrukturna opremljenost osnova su visoke prostorno-ekološke kvalitete prostora.		★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, u zoni se odvija turistička aktivnost (kamp)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	14,29%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	22,78%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, mogućnost prenamjene kampa u T1/T2	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, mogućnost izgradnje različitih komplementarnih sadržaja	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere u slučaju izgradnje T1/T2, manji broj konkurenčkih kampova u okruženju	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ponuda na medvejskoj šljunčanoj plaži može unaprijediti potencijal zone, planirana žičara na Učku	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Obilježja usluga koje se pružaju na medvejskoj plaži	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, uz prenamjenu vrste ugostiteljsko-turističke namjene objekata potrebno unapređenje rješenja prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prenamjenu vrste ugostiteljsko-turističke namjene objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje u zoni	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 15 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Državno, gradsko, privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		★★★★
S obzirom na postojeću razinu uređenosti kampa, njegovu dobru prometnu i infrastrukturnu opremljenost, blizinu vrlo atraktivne medvejske plaže te cjelokupne atraktivnosti Opatijske rivijere razvojni potencijal zone je visok, bilo u smjeru daljnog razvoja camping ponude ili u smjeru prenamjene ugostiteljsko-turističkih objekata kako je predviđeno prostorno-planskom dokumentacijom.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Na području zone odvije se turistička aktivnost (kamp). Prirodno okruženje zone, orientacija, neposredna blizina medvejske plaže, dostupnost i infrastrukturna opremljenost osnova su visoke prostorno-ekološke kvalitete prostora. Visoki razvojni potencijal proizlazi nadalje iz mogućnosti bilo za povećanje kvalitete postojeće camping ponude ili iz mogućnosti prenamjene ugostiteljsko-turističkih objekata.
<b>Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.</b>

## Općina: Lovran

Broj stanovnika: 3.987 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.553 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.374 (2007.)	Broj noćenja (2009.): 237.461
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

### Naziv zone: Castelo



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	3 ha
PPUG	3 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Odredit će UPU
Koeficijent iskoristivosti	Odredit će UPU
Maksimalni kapacitet	300 ležajeva PPŽ, PPUO 200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Stambeni i nekomercijalni turistički objekti
Prometna dostupnost	Zona uz županijsku cestu
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe i vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, pretežito izgrađeno područje, gotovo u cijelosti u unutar 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok - jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo hortikultурno uređeno područje vila i stambenih objekata	★★★★★
Nagib terena	Blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža	
Kvaliteta luka	U blizini privezište	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke (u blizini prometnica)	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka jer se radi o ambijentalnom te urbanistički uređenom prostoru	
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA</b>		
Zona je pretežito izgrađena, a obuhvaća područje na kojem dominiraju stambeni objekti (vile). Zonu odlikuje lokacija neposredno uz more, visoki urbanistički sklad, dobra prometna povezanost i infrastrukturna opremljenost.		

<b>ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	U zoni se odvija prije svega stanovanje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	5,36%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	7,59%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, uz prenamjenu postojećih objekata (zona unutar 100 m od mora)	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, uz prenamjenu postojećih objekata (zona unutar 100 m od mora)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ponuda na medvejskoj šljunčanoj plaži može unaprijediti potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Intenzivan razvoj Autokampa Medveja, obilježja usluga koje se pružaju na medvejskoj plaži	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno unapređenje rješenja prometa u kretanju i mirovanju u zoni	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prenamjenu objekata potrebno infrastrukturno prilagođavanje pojedinih objekata turističkoj funkciji	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 70 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Visokom razvojnom potencijalu pridonosi njezina lokacija i dostupnost kao i ambijentalnost, arhitektonska obilježja građevina te urbanistička uređenost prostora. Budući da se zona najvećim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od mora njezin je razvojni potencijal ograničen mogućnošću realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu postojećih objekata.		

<b>UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE</b>		
Zona je izgrađena objektima pretežito stambene i nekomercijalne turističke namjene. Zonu obilježava izuzetna kvaliteta lokacije uz more, urbanistički sklad i ambijentalnost, dobra prometna dostupnost i infrastrukturna opremljenost. Zona se nalazi unutar pojasa 100 m od mora te je njezin razvojni potencijal ograničen mogućnošću realizacije hotelskih kapaciteta samo uz prenamjenu postojećih objekata. Predstavnici Općine Lovran zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene zone u građevinsko područje mješovite namjene.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, uz preporuku da se, zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata, razmotri mogućnost njezine prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.		

## OPATIJSKA RIVIJERA Općina Mošćenička Draga

**Prostorna, ekološka i razvojna ocjena  
područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje  
prema Usklađenju Prostornog plana Primorsko-goranske županije  
(Službene novine 50/2006)**



## Općina: Mošćenička Draga

Broj stanovnika: 1.641 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 599 (2001.) Broj zaposlenih: 362 (2007.) Broj noćenja (2009.): 186.509

### Naziv zone: Mošćenička Draga



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	10 ha
PPUG	-
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,1
Koeficijent iskoristivosti	0,3
Maksimalni kapacitet	1200 ležajeva PPŽ, 600 PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Hotel Marina 3* (312 ležaja), Hotel Mediteran (135 ležaja), kamp 2* (400 osoba)
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Hotel, kamp, objekti za sport i rekreaciju, objekti trgovine na malo
Prometna dostupnost	Izgrađena asfaltna prometnica do zone i unutar zone
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Zona uskog izduženog oblika, užim dijelom neposredno uz glavnu plažu Mošćeničke Drage, djelomično unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Riječki zaljev i otoke, u bližem okruženju na izgrađeno područje Mošćeničke Drage i šumu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na izgrađeni hotelski kompleks i kamp u naselju	★★★★★
Nagib terena	Ravan	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Mošćenica, Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★

Kvaliteta plaže	Vrlo visoka, uređena glavna plaža naselja	
Kvaliteta luka	U blizini privezište	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Odnos hotela i kampa u naselju	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora određena je pozicijom kompleksa na rubu naselja uz prepoznatljivu glavnu plažu; unatoč uređenosti pojedinih cjelina u sklopu zone (npr. hotel, kamp, igralište) prostorni sklad narušen je njihovim neusklađenim funkcijama	

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je pretežito izgrađeno. Na području zone nalaze se turistički smještajni kapaciteti (hoteli, kamp), objekti za sport i rekreaciju te trgovачki objekti. Orientacija zone, povezanost s plažom i naseljem, prometna i infrastrukturna opremljenost i visoka razina kvalitete prirodnih resursa faktori su visoke prostorno-ekološke vrijednosti zone.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, smještajni objekti niže kategorije od planirane prostorno-planskim dokumentima	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	60%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	55,56%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, uz zamjenu namjene postojećih objekata (primjerice igralište, parkiralište i kamp)	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, uz zamjenu namjene postojećih objekata (primjerice igralište, parkiralište i kamp)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere.	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj ukupne turističke ponude u Mošćeničkoj Dragi	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Neusklađen razvoj pojedinih cjelina/namjena u zoni	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, prilagođavanje prometnih rješenja u slučaju prenamjene vrste ugostiteljsko-turističkih objekata	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, infrastrukturno prilagođavanje u slučaju prenamjene vrste ugostiteljsko-turističkih objekata	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 250 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta i kategorije (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo i vlasništvo Općine	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes Općine za uređenje zone društvenog standarda (škola, ambulanta, trgovine)	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema traženih/izdanih odobrenja za nove objekte	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojni potencijal zone vezan je uz postojeći visoki stupanj turističke aktivnosti, infrastrukturne i prometne dostupnosti, mogućnosti za gradnju novih smještajnih i komplementarnih objekata prenamjenom postojećih sadržaja te atraktivnosti lokacije (uz prepoznatljivu plažu, na rubu naselja).



#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone odvija se turistička aktivnost (hoteli i kamp). Kvaliteta prostornih resursa kao što su prirodno okruženje zone, orientacija, kvaliteta mora, neposredna blizina lijepa i uređene plaže, kao i prometna dostupnost, infrastrukturna opremljenost te postojeća razina turističke aktivnosti i raspoloživost prostora za daljnju gradnju turističkih kapaciteta (preamjena) osnova su njezinog razvojnog potencijala. Predstavnici Općine Mošćenička Draga zastupaju mišljenje o potrebi prenamjene dijela zone u građevinsko područje mješovite namjene u cilju uspostavljanja zone društvenog standarda.

**Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, uz preporuku da se procijeni mogućnost prenamjene dijela zone u građevinsko područje namijenjeno za izgradnju objekata društvenog standarda (škola, ambulanta i sl.) uz osiguranje uvjeta za kvalitetno poslovanje postojećih i novih hotelskih i sličnih objekata (T1/T2).**

## Općina: Mošćenička Draga

Broj  
stanovnika:  
1.641 (2001.)

Radno aktivno  
stanovništvo: 599 (2001.)

Broj zaposlenih: 362  
(2007.)

Broj noćenja (2009.):  
186.509

### Naziv zone: Mošćenice



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	4 ha (potrebno je precizno odrediti lokaciju zone)
PPUG	Zona nije planirana u PPUO
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,1
Koeficijent iskoristivosti	0,3
Maksimalni kapacitet	400 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Sumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod i elektroopskrba dostupna u zoni, u blizini odvodnja

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu, između državne ceste i obale, veći dio u unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Šumsko područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Mošćenica, Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★
Kvaliteta plaže	Vrlo visoka, prirodne i uređene plaže	★★★★★

Kvaliteta luka	Nema	-
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka s obzirom da se radi o netaknutom prostoru neposredno uz morskou obalu.	★★★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno i u zoni se ne odvija turistička aktivnost. Vrlo visoka razina kvalitete prirodnih resursa, uključujući more, plaže i orientaciju, kao i dostupnost zone te činjenica da se radi o netaknutom području govore u prilog visoke prostorno-ekološke vrijednosti zone.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo šumsko zemljište	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	22,2%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	20,0%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona se većim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od mora	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona se većim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od mora	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema raspoloživih podataka	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno rješenje pristupa u zonu te prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, potrebno razvođenje infrastrukturne mreže u zoni i investicija u priključivanje na sustav odvodnje	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 70 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Većim dijelom privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Unatoč visoke prostorno-ekološke vrijednosti zone, njezin razvojni potencijal određuje činjenica da se većim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od mora što, budući da je zona neizgrađena, bitno ograničava mogućnosti gradnje smještajnih i komplementarnih uslužnih sadržaja.



#### UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone ne odvija se turistička djelatnost. Razvojni potencijal zone koji proizlazi iz činjenice da se radi o netaknutom prirodnom području visoko vrijednih prostorno-ekoloških obilježja, uključivo lokaciju neposredno uz obalu, kvalitetu mora i orientaciju, bitno umanjuje poziciju većeg dijela zone unutar pojasa 100 m od mora čime je u tim dijelovima onemogućena gradnja. Zona nije planirana u PPUO.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Uz uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUO, preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene.

## Općina: Mošćenička Draga

Broj  
stanovnika:  
1.641 (2001.)

Radno aktivno  
stanovništvo: 599 (2001.)

Broj zaposlenih: 362  
(2007.)

Broj noćenja (2009.):  
186.509

### Naziv zone: Brseč



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	4 ha (potrebno je precizno odrediti lokaciju zone)
PPUG	Zona nije planirana u PPUO
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,1
Koeficijent iskoristivosti	0,3
Maksimalni kapacitet	400 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Nema pristupa zoni, u blizini županijska prometnica
Infrastrukturna opremljenost	Zona nije infrastrukturno opremljena

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Šumsko područje na uzvisini iznad mora, procjenjuje se da je zona udaljena oko 500 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na Riječki zaljev i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno šumsko područje s vizurama Brseča u pozadini	★★★★★
Nagib terena	Strmi	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Bogata kulturna baština Brseča, Mošćenica, Lovrana i šireg područja Opatijske rivijere	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nema, gravitira prirodnim plažama na obali	-
Kvaliteta luka	Nema	-
Kvaliteta mora	Nije uz obalu, gravitira prirodnim plažama na obali s vrlo visokom kvalitetom mora	-
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★

Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (korno)	Nema	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je visoka jer se radi o netaknutom prirodnom pitomom šumskom ambijentu upotpunjeno vizurama Brseča. Pogled s lokacije na more daje zoni posebnu vrijednost.	★★★★
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA</b>		
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Orientacija zone, vizure i prirodno, pitomo, šumsko okruženje koje pružaju obronci Učke te blizina povjesnog Brseča faktori su visoke ocjene prostorno-ekološke kvalitete zone.		★★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo poljoprivredno-šumarska namjena	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	22,2%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	20,0%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je neizgrađena uz ograničenja koja nameće nagib terena	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je neizgrađena uz ograničenja koja nameće nagib terena	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema planiranih komplementarnih projekata u okruženju, lokalna zajednica razmatra opravdanost ideje o otvaranju zone golfa u neposrednoj blizini	-
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema raspoloživih informacija	-
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, potrebna izgradnja pristupa u zonu s državne ceste te prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 100 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Razvojni potencijal zone proizlazi iz njezine veličine, mogućnosti za gradnju novih smještajnih i komplementarnih uslužnih sadržaja. Važni faktori uspjeha su i orientacija zone, vizure te pitomo šumsko i poljoprivredno okruženje kao i blizina povjesnog Brseča. Razvojna ograničenja vezana su uz potrebu visokih infrastrukturnih ulaganja te ulaganja u prometna rješenja do zone i u zoni, osiguranja pristupa moru kao i velikoj konkurenциji hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere.		★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je neizgrađena i na njoj se ne odvija turistička aktivnost. Razvojni potencijal zone zasnovan je na mogućnosti gradnje novih smještajnih i komplementarnih uslužnih sadržaja na šumskom području na uzvisini iznad mora u blizini ambijentalnog Brseča. Razvojni potencijal ograničen je potrebom visokih infrastrukturnih ulaganja te ulaganja u prometna rješenja do zone i u zoni, osiguranja pristupa do mora, kao i zahtjevnosti gradnje integralnog turističkog kompleksa na strmom terenu. Dodatno ograničenje predstavlja i velika konkurenca hotelskih i sličnih objekata na području Opatijske rivijere. Zona nije planirana u PPUO.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Uz uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUO, preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene te pristup do mora. Nadalje, preporučuje se i razmatranje mogućnosti da se uz zonu planira i rekreativna zona namijenjena za golf.		

# kartografski prikaz

