

4.2.2. MIKROREGIJA RIJEKA I RIJEČKI PRSTEN

**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 Rijeka i riječki prsten obuhvaća područje grada Rijeke, grada Kraljevice i općine Kostrena, na kojem je, prema popisu stanovništva, u 2001. godine živjelo 152,6 tisuća stanovnika. U 2007. godini na području mikroregije bilo je 62,9 tisuće zaposlenih u pravnim osobama, obrtu i slobodnim zanimanjima.

U 2009. godini na području Rijeke i riječkog prstena ostvareno je 753 tisuće noćenja, od čega su turisti iz inozemstva ostvarili 96%. Mikroregija ostvaruje 3,6% ukupnog broja noćenja Županije. Rijeka i riječki prsten određuje je u kojem, prema kriteriju ostvarenih noćenja, dominiraju hoteli i turistička naselja (37% ukupnih noćenja), a prema važnosti slijede registrirana noćenja u brodskim kabinama (34,7%). U hotelima je ostvareno 91,9 tisuća noćenja odnosno 23% ukupnih noćenja. Na području grada i općina mikroregije u 2009. godini bilo je registrirano ukupno 5,421 ležajeva, od čega u hotelima 12%, na brodovima (brodske kabine) 33% te turističkim naseljima 16%.

Prosječan posjetitelj Rijeke i riječkog prstena je srednje dobi, srednje obrazovan i srednje platežne mogućnosti. Samostalan dolazak jednako mu je važan kao i dolazak u organizaciji turističke agencije. Procjenjuje se da je prosječna dnevna potrošnja gostiju na području Rijeke i riječkog prstena u ljeto 2007. godine bila na razini prosječne potrošnje koja je ostvarena u Županiji.

Razvoj turizma na području Rijeke i riječkog prstena razrađuje se u dokumentu *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Rijeka*¹⁾ kojim su postavljeni sljedeći dugoročni ciljevi razvoja turizma na ovome području: cjelogodišnje poslovanje, veća kvaliteta i veli broj raspoloživih smještajnih objekata, razvoj novih turističkih proizvoda, povećanje turističke potrošnje, centar kreativne industrije, sustavna organiziranost prodaje, pomorsko središte, stvaranje jasnog i prepoznatljivog imidža destinacije na globalnom tržištu i razvoj brenda, turizam kao metoda razvoja, inovativni destinacijski menadžment, integralna kvaliteta destinacije. U cilju ostvarenja postavljenih dugoročnih ciljeva i razvojnih odrednica preporučuje se provedba 21 projekta iz domena infrastrukture, smještaja, atrakcija i usluga u ukupnoj vrijednosti od 229 milijuna Eura²⁾.

*Strateški marketinški plan turizma Kvarnera 2009-2010, Subregionalni plan Područje Rijeke*³⁾ prepoznaje sljedeće atribute jedinstvenosti Rijeke: veliki grad, središte Kvarnera, najveća hrvatska luka, otvoren i nekonvencionalan duh lučkoga grada, karneval, rock scena i festivali. Ključna snaga brenda Rijeke je 'Pulsirajuće, otvoreno i ponekad, nekonvencionalno, središte Kvarnera koje vibrira ugodom (Rijeka rocks!)'.

Prema Usklađenju prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine 50/2006) na području mikroregije Rijeke i riječkog prstena uspostavljeno je 13 područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje (turističke zone) ukupnog kapaciteta 5.550 ležajeva i ukupne površine 92 ha. Od ukupnog broja turističkih zona, 9 zona odnosi se na postojeće zone na kojima se odvija turistička aktivnost ukupnog kapaciteta 4.400 ležajeva, a 4 zone na planirane i neizgrađene zone ukupnog kapaciteta 1.150 ležajeva i površine 18 ha.

Od ukupno planiranih turističkih zona na području mikroregije:

- 6 zona su T1 zone (4 postojeće i 2 planirane neizgrađene),
- 1 zona je T1/T2/T3 (1 postojeća),
- 3 zone su T1/T2 (2 postojeće i 1 planirana neizgrađena),
- 1 zona su T2/T3 zone (1 postojeća),
- 2 zona su T2 zone (1 postojeća i 1 planirana neizgrađena).

Ovim dokumentom ocijenjeno je da su 2 zone pogodne za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, dok je za preostalih 11 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 daljnjeg 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.

¹⁾ Sveučilište u Rijeci, Fakultet za turistički i hotelski menadžment – Opatija, 'Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Rijeka', Rijeka 2005.;

²⁾ Projekti predviđeni Glavnim planom uključuju: ruralni turizam, Prelu – polivalentni sadržaji, novi hotelski kapaciteti u središtu Rijeke, Porto Baroš – polivalentni sadržaji, kamperi (zimovanje autodrom Rijeka i zračna luka, aquapark, music park, casino park, fantasy park, kreativni park, tematske plaže, sportsko-rekreativna zona, muzej mlakarice, Biser – grad Kastav, planinski centar, tunere, sportski objekti, nautički centar, ESA, sport & sali – Kostrena;

³⁾ TZ Kvarnera i Institut za turizam, Zagreb, prosinac 2008. godine

**Sažetak ocjena
područja ugostiteljsko-turističke namjene**

MIKRO REGIJA: RIJEKA I RIJEČKI PRSTEN

Grad Rijeka						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Kuk	PPŽ: 2 ha PPUG: 2,1 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 200 ležajeva	★★★	★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i drugih namjena korištenja zone uključujući i procjenu mogućnosti povezivanja s zonom TZ Preluk i postojećim kampom.
TZ Preluk	PPŽ: 6 ha PPUG: 6,2 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 400 ležajeva	★★★	★★★	Predlaže se zadržavanje statusa turističke zone do procjene učinaka alternativne upotrebe zone te moguće prenamjene zone, uključujući i povezivanje s TZ Kuk.
TZ Kantrida	PPŽ: 3 ha PPUG: 3,2 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 200 ležajeva	★★★★	★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.
TZ Plumbum	PPŽ: 1 ha PPUG: 1,1 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 100 ležajeva	★★★	★★	Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu za izgradnju poslovnih sadržaja.

Općina Kostrena						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Lucija Žukovo	PPŽ: 10 ha PPUG: 11,96 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: nije definiran Koef.isk.: nije definiran	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 800 ležajeva	★★★	★★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.

Napomena: Po PPŽ-u u Kostreni su planirane dvije zone: Sveta Lucija 4 ha (400 ležajeva) i Žurkovo 6 ha (400 ležajeva), zone su analizirane kao jedna zona s obzirom da se zone nalaze jedna uz drugu te da granice zona nije bilo moguće utvrditi.

Grad Kraljevica						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Uvala Marenska (Šmrika)	PPŽ: 9 ha PPUG: 9 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T1 i/ili T2 Kategorija: Kapacitet: 400 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom uz procjenu mogućnosti podizanja planiranog smještajnog kapaciteta.
TZ Šmrika	PPŽ: 2 ha PPUG: 1,75 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 150 ležaja	★★★★★	★★★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Uvala Scott 1	PPŽ: 17 ha PPUG: 16,9 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T1/T2 Kategorija: Kapacitet: 1100 ležajeva	★★★	★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Javorište Podbanj	PPŽ: 6 ha PPUG: 6 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T2 Kategorija: Kapacitet: 500 ležajeva	★★★	★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.
TZ Oštro	PPŽ: 28 ha PPUG: 27,11	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T1/T2/T3 (PPŽ); T2/T3 (PPUG) Kategorija: Kapacitet: 1500 ležaja	★★	★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz prenamjenu dijela zone u mješovitu zonu ugostiteljsko turističke namjene i sportsko-rekreacijskih sadržaja te izdvajanje dijela stanovanja iz zone. Dio koji ostaje turističkom zonom potrebno je tržišno pozicionirati (izrada glavnog plana razvoja turizma za zonu).
TZ Bakarac	PPŽ: 4 ha PPUG: 4 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T2/T3 Kategorija: Kapacitet: 300 ležaja	★★	★★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.
TZ Uvala Scott 2	PPŽ: 2 ha PPUG: 1,88 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T2 Kategorija: Kapacitet: 100 ležaja	★★★	★★	Ocjenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Rt Nirvana	PPŽ: 2 ha PPUG: 1,55 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,3 ZOP Koef.isk.: 0,8 ZOP	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 200 ležaja	★★	★★	Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

RIJEKA I RIJEČKI PRSTEN

Grad Rijeka

**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)**

Grad: Rijeka

Broj stanovnika:
144.043 (2001.)

Radno aktivno
stanovništvo: 52.892
(2001.)

Broj zaposlenih:
59.322 (2007.)

Broj noćenja: 263.044
(2009.)

Naziv zone: Plumbum



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	1 ha
PPUG	1,1 ha
UPU	nema obveze UPU, već DPU
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	100 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Industrija; Poslovna namjena: tvornica Vulkan
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom Pristup destinaciji: autocestom, državnim, županijskim cestama, gradskim cestama, aerodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije, plinska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Oko 250m od mora u industrijsko-poslovnoj zoni, uz granicu s općinom Kostrena	★★★★
Atraktivnost orijentacije	Jug	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na industrijsko - poslovnu zonu	★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo nizak stupanj atraktivnosti vizure	★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Kvalitetni prirodni resursi na širem području Rijeke	★★★★

	(npr. PP Učka, Platak, NP Risnjak)	
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Kvalitetni kulturni resursi na širem području Rijeke (npr. Sušak, karneval, muzička scena, gastro ponuda)	★★★★
Kvaliteta plaže	Nema	-
Kvaliteta luka	U blizini morska luka otvorena za javni promet i brodogradilišne luke	★★★
Kvaliteta mora	Nije relevantna	-
Kvaliteta zraka	Druga kategorija – blizina poslovnih zona	★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima viša razina buke zbog poslovne zone i brodogradilišta	★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nije relevantno ukoliko se radio o poslovnom hotelu	-
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nije relevantno	-
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Prostor je izgrađen industrijskim objektima te zona nije vizualno skladna	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Zona je locirana u industrijskom predjelu Rijeke. U slučaju hotela orijentiranog ka poslovnoj potražnji, lokacija zone može se ocijeniti pozitivnom uz njezino nužno uređenje.		★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo industrijski pogoni	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	8,3%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	11,1%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Nisu potrebni	-
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Veliki broj (poslovnih) hotela na području grada Rijeke, ali i u bližem okruženju	★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Projekti jačanja gospodarske aktivnosti na području grada Rijeke (npr. Luka Rijeke)	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nije relevantno	-
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	20 zaposlenih	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo – u stečaju	
Iskazani interes za TZ	Nema interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal turističke zone postoji u sferi poslovnog turizma. Ograničenja razvoja zone vezana su uz veliku konkurenciju hotelske ponude na širem području Rijeke, niskoj aktivnosti industrijsko poslovne zone. Također, potrebno je sagledati da li alternativna upotreba prostora donosi veće koristi.		★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Grad Rijeka iskazala je interes za ukidanje turističke zone i njezinu prenamjenu u zonu za izgradnju poslovnih sadržaja. S obzirom na mogućnosti izgradnje/funkcioniranja malog hotelskog objekta u područjima koja nisu određena kao turističke zone, a da, s druge strane, rezerviranje ove zone isključivo za turističku namjenu u danom okruženju može blokirati i takvu i bilo kakvu drugu upotrebu prostora, podržava se stav grada Rijeke.

Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu za izgradnju poslovnih sadržaja.

Grad: Rijeka

Broj stanovnika:
144.043
(2001.)

Radno aktivno stanovništvo: 52.892
(2001.)

Broj zaposlenih:
59.322 (2007.)

Broj noćenja: 263.044
(2009.)

Naziv zone: Kantrida



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	3 ha
PPUG	3,2 ha
UPU	Nema obveze UPU, već DPU
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Dječja bolnica
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije, plinska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Neposredno uz obalu, ispred zone uski rekreacijski pojas (20-50 m)	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Riječki zaljev i Opatiju	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepi pogled na kultiviranu zonu, obogaćenu austro-ugarskim objektima	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, kvalitetni prirodni resursi na širem području Rijeke (npr. PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Zaštićeni pojedinačni objekti u zoni. Kvalitetni kulturni resursi na širem području Rijeke i Opatije (npr. ambijent rivijere, karneval, muzička scena,	★★★★

	gastro ponuda)	
Kvaliteta plaže	Blizina uređene plaže i prirodne plaže	★★★★
Kvaliteta luka	Blizina javne luke	★★★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima visoka (uz prometnicu)	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Stanje uređenosti javnih i privatnih objekata u okruženju	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Blizina luke i brodogradilišta	★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Prostor je izgrađen objektima iz vremena Austro-ugarske, a zajedno s zelenilom čini skladnu cjelinu	★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Na području zone smještena je aktivna dječja bolnica te se zona ne koristi u turističke svrhe. Zona je prostorno vrlo uska, male površine i omeđena građevinskim područjem te prometnicom velikog intenziteta. Zona nema mogućnost širenja. Vrijednost zone predstavlja lokacija uz more u središtu Rijeke te povijesni objekti i hortikultura velike estetske vrijednosti.		★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već bolnički objekti	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	25%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	22,22%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka uz prenamjenu postojećih objekata	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska s obzirom da je zona vrlo uska i mala površinom	★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Visoka konkurencija hotela s područja Opatije i Rijeke	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Povezivanjem sa sportsko-rekreacijskom zonom Kantrida, kao i obalom ispred TZ može se doprinijeti razvoju zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija Rijeke može izazvati konfliktno projekte	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Usprkos dobroj kategoriji prometnice, potrebno je poboljšanje pristupa zoni	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, razvoj ponude podrazumijeva unapređenje infrastrukturne opremljenosti	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 40 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Grad Rijeka	
Iskazani interes za TZ	Nema interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih novih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojni potencijal turističke zone primarno ovisi o osiguranju alternativne lokacije za dječju bolnicu. Unatoč kvalitetnoj lokaciji i njezinim arhitektonsko – hortikulturnim vrijednostima, razvojni potencijal zone ograničava, prije svega, potreba visokih investicijskih ulaganja u prenamjenu objekta očekivano visoke kategorije te činjenicom da za taj poduhvat nije iskazan interes.

★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone danas djeluje dječja bolnica i zona nema turističku funkciju. Unatoč kvalitetnoj lokaciji i njezinim arhitektonsko – hortikulturnim vrijednostima, razvojni potencijal zone ograničava, prije svega, potreba visokih investicijskih ulaganja u prenamjenu objekta očekivano visoke kategorije, neiskazani interes za ulaganje te konkurentna sposobnost budućeg objekta u odnosu na razinu konkurencije u bližem okruženju te tržišnu poziciju Rijeke.

Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.

Grad: Rijeka

Broj stanovnika:
144.043 (2001.)

Radno aktivno
stanovništvo: 528.92
(2001.)

Broj zaposlenih:
59.322 (2007.)

Broj noćenja: 263.044
(2009.)

Naziv zone: Preluk



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	6 ha
PPUG	6,2 ha
UPU	nema obveze UPU, već DPU
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	400 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Poslovna namjena (montažna skladišta, stanice za tehničke preglede) Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranom cestom
Prometna dostupnost	Pristup destinaciji: autocestom, državnim, županijskim cestama, gradskim cestama, aerodrom
Infrastrukturna opremljenost	U zoni vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije, plin.

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Oko 250 metara od mora; Intenzivno korištena lokalna prometnica dotiče zonu te ograničava pristup iz zone do mora.	★★
Atraktivnost orijentacije	Jugozapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Opatiju	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo nizak stupanj atraktivnosti vizure	★
Nagib terena	Vrlo blagi nagib	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Kvalitetni prirodni resursi na širem području Rijeke (npr. PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Kvalitetni kulturni resursi na širem području Rijeke i Opatije (npr. ambijent rivijere, karneval, muzička scena, gastro ponuda)	★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna neuređena plaža; Ograničen pristup;	★
Kvaliteta luka	Južno planirana LN	★★★

Kvaliteta mora	Podatak nije raspoloživ; Očekuje se srednja kvaliteta; Lokacija nije uz obalu	★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima srednja razina buke zbog prometnice	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Intenzivan lokalni promet na prometnici;	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Pogled na teretni dio akvatorija	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Prostor je izgrađen montažnim poslovnim objektima, pa zona nije vizualno skladna	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Zona smještena na granici gradova Rijeke i Opatije, uz obalu, odvojena od mora prometnom lokalnom cestom. U zoni odvija se poslovna, a ne turistička aktivnost. U blizini je smješten kamp.		★★★★
ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo poslovni objekti	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	50%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	44,4%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Struktura komplementarnih sadržaja ovisi o pozicioniranju objekta/zone, može biti ograničena veličinom zone	★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Veliki broj hotela na području gradova Opatije i Rijeke; Bogata turistička suprastruktura (uključujući i planiranu izgradnju kongresnog centra) na području grada Opatije	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Projekti jačanja turističke, ali i gospodarske aktivnosti na području gradova Opatije i Rijeke (npr. kongresni centar, Waterfront, Luka Rijeke)	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Problem postojećeg neuređenog prostora te nedefiniranog razvojnog koncepta područja oko zone	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Postojeća prometna povezanost je dobra (uz potrebu uređenja pristupa)	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne i kapaciteta instalacija	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Oko 80 (stalnih i sezonskih) zaposlenih	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★
Razvojni potencijal turističke zone primarno ovisi o postavljanju konkurentskog pozicioniranja (poslovni, odmorišni, tranzitni objekt s pratećim sadržajima). Ograničenja razvoja zone vezana su uz veliku konkurenciju hotelske ponude na području Opatije i Rijeke te nejasnom konceptu razvoja mikrookruženja Preluka. Potrebno je sagledati učinke alternativne upotrebe lokacije.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Prednosti zone proizlaze prije svega iz njezine lokacije između Rijeke i Opatije dok se njezine slabe strane vezuju uz tranzitni karakter i neuređenost okruženja. Tržišna održivost zone ovisi o pozicioniranju objekta, ali i konceptu razvoja mikrolokacije Preluk uključujući i postojeći kamp.		
Predlaže se zadržavanje statusa turističke zone do procjene učinaka alternativne upotrebe zone te moguće prenamjene zone, uključujući i povezivanje s TZ Kuk.		

Grad: Rijeka

Broj stanovnika:
144.043 (2001.)

Radno aktivno
stanovništvo: 52.892
(2001.)

Broj zaposlenih:
59.322 (2007.)

Broj noćenja: 263.044
(2009.)

Naziv zone: Kuk



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	2 ha
PPUG	2,1 ha
UPU	Nema obvezu UPU, ima obvezu DPU
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Devastirani hotel
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	
Postojeće korištenje zemljišta	T1, devastirano
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, cca 450 m od mora, iznad TZ Preluk (40 metara visinske razlike);	★★★★
Atraktivnost orijentacije	Jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijepi pogled na uvalu i Opatiju	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Srednja atraktivnost vizure	★★★★
Nagib terena	Strm	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, kvalitetni prirodni resursi na širem području Rijeke (npr. PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, kvalitetni kulturni resursi na širem području Rijeke i Opatije (npr. ambijent rivijere, karneval, muzička scena, gastro ponuda)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nema, gravitira prirodnim neuređenim plažama	★
Kvaliteta luka	U blizini planirana LN	★★★★
Kvaliteta mora	Podatak nije raspoloživ, očekuje se srednja kvaliteta; lokacija nije uz obalu	★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★

Razina buke	Nije mjerena, prema opažanju srednja razina buke zbog prometnice	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Intenzivan promet na pristupnoj prometnici, nesanirani prostor kamenoloma	★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Pogled na teretni dio akvatorija	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Sklad zone narušava zapušteni hotel, neuređeno parkiralište i zapuštene zelene površine	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Na području zone ne odvija se turistička aktivnost (na području zone postoji izgrađen, ali devastiran smještajni ugostiteljski objekt). Zona smještena na granici gradova Rijeke i Opatije, odvojena je od mora usjekom napuštenog kamenoloma. Slabost zone je blizina prometnice velikog intenziteta prometa.		★★★
ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Nije usklađena, u zoni postoji zapušten smještajni ugostiteljski objekt	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	16,67%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	22,22%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Izgradnja komplementarnih sadržaja ograničena je veličinom zone	★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Ovisno o tržišnom pozicioniranju, razvoj TZ Preluk može predstavljati konkurentski proizvod; veliki broj hotela u okruženju; bogata turistička suprastruktura (uključujući i planiranu izgradnju kongresnog centra) na području grada Opatije	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Ovisno o tržišnom pozicioniranju, razvoj TZ Preluk može predstavljati komplementarni projekt. Projekti jačanja turističke, ali i gospodarske aktivnosti na području gradova Opatije i Rijeke (npr. kongresni centar, Waterfront, Luka Rijeke) Privođenjem namjени sportsko-rekreacijske površine uz more uz zonu Preluk upotpunila bi se turistička ponuda zone Kuk	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Konflikt predstavlja neuređeni prostor i nedefinirani razvojni koncept područja oko zone te nesanirani prostor kamenoloma.	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, razvoj projekta podrazumijeva obnovu infrastrukture i prilagođavanje kapaciteta instalacija	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 30 zaposlenih uz izgradnju maksimalnog smještajnog kapaciteta zone (T1)	
Broj vlasnika	Do 5 vlasnika	
Vrsta vlasnika	HGK i RH	
Iskazani interes za TZ	Nema interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih novih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★
Razvojni potencijal turističke zone primarno ovisi o postavljanju konkurentskog pozicioniranja (poslovni, odmorišni, tranzitni objekt s pratećim sadržajima). Ograničenja razvoja zone vezana su uz veliku konkurenciju hotelske ponude na području Opatije i Rijeke, nejasan koncept razvoja mikrookruženja i neuređenost okruženja (nesanirani prostor kamenoloma). Potrebno je sagledati učinke alternativne upotreba lokacije.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Na području zone ne odvija se turistička aktivnost, iako na lokaciji postoji izgrađen, ali devastiran smještajni ugostiteljski objekt). Prednosti zone proizlaze prije svega iz njezine lokacije između Rijeke i Opatije dok se njezine slabe strane vezuju uz tranzitni karakter i neuređenost okruženja. Tržišna održivost zone ovisi o pozicioniranju objekta, ali i konceptu razvoja mikrolokacije Preluk uključujući i postojeći kamp te TZ Preluk.		
Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i drugih namjena korištenja zone uključujući i procjenu mogućnosti povezivanja s zonom TZ Preluk i postojećim kampom.		

RIJEKA I RIJEČKI PRSTEN Općina Kostrena

**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: Kostrena

Broj stanovnika:
3897 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.257
(2007.)

Broj noćenja: 31.180
(2009.)

Naziv zone: Lucija - Žurkovo



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	TZ Lucija 4 ha, TZ Žurkovo 6 ha
PPUG	11,96 ha
UPU	Obveza
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Nije definiran
Koeficijent iskoristivosti	Nije definiran
Maksimalni kapacitet	PPZ: TZ Lucija 400 i TZ Žurkovo 400 ležajeva; PPUG: nije definiran
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Prenočište Lucija
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1/T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Prenočište
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	
Postojeće korištenje zemljišta	Prenočište
Prometna dostupnost	Dobra
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod i elektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, dio zone nalazi se u unutar pojasa 100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Kvarnerski zaljev i otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na najstariji dio naselja i uvalu Žurkovo	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (pješačke staze i šetnica uz more u Kostreni, PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem području (Kostrena, Rijeka, Bakar, Kastav)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Djelomično uređena	★★★
Kvaliteta luka	U uvali Žurkovo nalazi se luka za javni promet lokalnog značaja; planirana izgradnja marine	★★★
Kvaliteta mora	Percepcija srednje kvalitete	★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, percepcija srednje kvalitete	★★★

Razina buke	Nije mjerena, prema opažanjima niska razina buke	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Brodogradilište Viktor Lenac	★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodogradilište Viktor Lenac, rafinerija	★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Zona se nalazi u lijepoj uvali, pretežito je neizgrađena, okružena izgrađenim dijelovima naselja	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Zona smještena uz obalu, dijelom u granicama pojasa 100 m od mora, okružena izgrađenim dijelovima naselja. Na području zone odvija se turistička aktivnost manjeg intenziteta (prenočište). Prostorno-ekološka ograničenja proizlaze, prije svega, iz mogućih konflikata u okruženju (industrijski pogoni).		★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Zona se dijelom koristi za potrebe prenočišta.	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	Jedina TZ na području Općine	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	Jedina TZ na području Općine	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je pretežito neizgrađena	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je pretežito neizgrađena	★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Niska, najveći dio potražnje u Općini generira postojeće prenočište u TZ; planirana rekonstrukcija kampa može upotpuniti turističku ponudu	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Općina planira aktivirati „zeleni pojas“ tj. sportsko-rekreacijsku zonu uz more	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija područja oko Kostrene; neadekvatne mjere/neprovođenje mjera zaštite okoliša	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, do zone vodi kvalitetna cestovna prometnica, a pristup moguć i s mora; potrebna rješenja prometa u kretanju i mirovanju unutar TZ	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, zona je komunalno opremljena; privođenje zone planiranoj namjeni zahtijeva dodatno infrastrukturno opremanje	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 150 zaposlenih uz maksimalno planiran kapacitet	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nisu zatražena	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★
Razvojni potencijal TZ proizlazi iz njezine veličine i postojeće niske razine izgrađenosti. Istovremeno, razvojni je potencijal ograničen postojećim, stvarnim i percipiranim, konfliktima iz okruženja te neiskazanim interesom investitora za ulaganja. Daljnji razvoj zone ovisi o određivanju konkurentskog pozicioniranja.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
U TZ se odvija turistička aktivnost manjeg intenziteta (prenočište). Jake strane zone odnose se na njezinu veličinu (10 odnosno 11,96 ha) i nisku izgrađenost, no bitno su umanjene negativnim stvarnim i percipiranim konfliktima iz okruženja vezanim uz visoku razinu industrijalizacije. Do sada nije iskazan interes ulagača za razvoj zone.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.		

RIJEKA I RIJEČKI PRSTEN **Grad Kraljevica**

**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)**

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika (2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo: 1660 (2001.)

Broj zaposlenih: 1.319 (2007.):

Broj noćenja: 105.351 (2009.)

Naziv zone: Bakarac



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	4 ha
PPUG	4 ha
UPU	Obveza izrade, nije izrađen
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	300 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Motel u funkciji (25 ležajeva), kamp zapašćen (nekadašnji kapacitet 400 ležajeva), hotel ruševan (u planu obnova s kapacitetom od 100 ležajeva)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2/T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Koristi se samo motel, ne koristi se napušćeni prostor kampa i ruševnog hotela
Prometna dostupnost	Dobra
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, telekomunikacije, elektroopskrba, plin u planu.

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Užim dijelom se nalazi uz more	★★★
Atraktivnost orijentacije	Sjeverozapad	★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Bakarski zaljev i rezervoare rafinerije Urinj	★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na zonu zbog šumskih površina	★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; uz zonu zaštićena etno zona Tunera, bogata kulturna baština na širem području (Rijeka, Bakar, Kraljevica, Crikveničko-vinodolska rivijera)	★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena i dijelom prirodna, neposredno uz državnu cestu; pogled na rafineriju	★★
Kvaliteta luka	U blizini- sjeverno od zone- luka otvorena za javni promet lokalnog značaja	★★★
Kakvoća mora	Visoka, percepcija blagog zagađenja	★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija, percepcija zagađenja	★★★★

Razina buke	Prema mjeranju – povećana buka uz državnu cestu (75-80 dB), a dublje u zoni niska razina buke	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Blizina brodogradilišta, rafinerija Urinj, stari pogoni koksare Bakar	★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Teretni brodski akvatorij	★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualni sklad zone i prostora narušava rafinerija Urinj, zapušteni objekti (dijelom i u ruševnom stanju), te blizina državne ceste	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Zona s niskom razinom postojeće turističke aktivnosti (motel uz prometnicu), u zoni se nalazi nekoliko zapuštenih turističkih objekata izvan funkcije (kamp, hotel). Kvalitetu zonu narušava blizina rafinerije i državna cesta, a za širenje zone ograničenje predstavlja građevinsko područje naselja Bakarac.		★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Djelomično usklađena, u zoni se nalaze motel te zapušteni objekti turističke namjene izvan funkcije (kamp, hotel)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	5,71	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	7,06	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, uz obnovu odnosno zamjenu zapuštenih objekata	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, raspoloživ prostor za izgradnju potrebnih komplementarnih sadržaja	★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	U okruženju je planirano nekoliko turističkih zona (primjerice još 6 zona na području Kraljevice), konkurentna pozicija ovisi o definiranju koncepta 'jedinstvene ponude' koji će kompenzirati nedostatke lokacije/okruženja	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema planiranih komplementarnih projekata (eventualno rekreacijska zona Bakarac), ovisno o pozicioniranju i diferencijaciji TZ-a Riječkog prstena	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija područja oko Bakarskog zaljeva (uključujući planiranu izgradnju koksare u Urinju); neadekvatne mjere/neprovođenje mjera zaštite okoliša	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, postojeći prilaz državnom cestom, potrebno rješenja prometa u kretanju i mirovanju unutar TZ	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, zona je komunalno opremljena; privođenje zone planiranoj namjeni zahtijeva dodatno infrastrukturno opremanje	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Do 40 zaposlenih uz maksimalno planirani kapacitet (T2)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke, pravne osobe, grad i društveno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazani interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal zone proizlazi iz mogućnosti te iskazanog interesa za gradnju smještajnih i pratećih turističkih sadržaja. Izgradnja zaobilaznice Bakarca može povećati razvojne mogućnosti zone. Daljnji razvoj industrije na području Bakarskog zaljeva ugrožava razvojni potencijal.		★★★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone odvija se vrlo ograničena turistička aktivnost (motel) dok je nekoliko objekata zapušteno i izvan funkcije (kamp, hotel). Razvojni potencijal zone prije svega je vezan uz mogućnosti za gradnju smještajnih i pratećih sadržaja, ali je ograničen postojećim i percipiranim konfliktima iz okruženja vezanim uz visoku razinu industrijalizacije na području Bakarskog zaljeva.

Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika (2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo: 1660 (2001.)

Broj zaposlenih: 1.319 (2007.):

Broj noćenja: 105.351 (2009.)

Naziv zone: Rt Nirvana



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	2 ha
PPUG	1,55 ha
UPU	Pred usvajanjem
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	200 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Hotel Liburnija u derutnom stanju, vila Nirvana potrebna prenamjena, prenamijena i eventualna dogradnja vile Marijašević.
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Zapušteni objekti
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Građevinsko područje različite namjene. Dio građevina je napušteno i zapušteno (hotel). U zoni postoji nekoliko kuća. Fortica se koristi kao zgrada za smještaj djece s posebnim potrebama. Jedriličarski klub (plan)
Prometna dostupnost	Dobra
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telefon, plin na području zone

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Atraktivna mikro-lokacija neposredno uz more, u neposrednoj blizini brodogradilište; Šire industrijsko okruženje	★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Snažno vizualno zagađenje, blizina brodogradilišta Kraljevica i pogled na rafineriju Urinj	★

Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na zonu zbog pojedinačnih povijesnih građevina	★★★
Nagib terena	Blagi/Strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Kvalitetni prirodni resursi na širem području (npr. NP Risnjak, Vinodolsko zaleđe, otok Krk)	★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Dvorac Frankopan i kulturna baština u okruženju	★★
Kvaliteta plaže	Prirodna i djelomično uređena, nije privlačna za kupanje zbog blizine i vizura brodogradilišta	★★
Kvaliteta luka	U blizini privezište, brodogradilište	★★★
Kvaliteta mora	Visoka uz percepciju zagađenja	★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija uz percepciju zagađenja	★★
Razina buke	Mjerena, povećana buka do 60 dB	★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Blizina brodogradilišta	★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Blizina brodogradilišta i rafinerije Urinj	★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Zapuštenost pojedinih objekata u zoni i blizina te pogled na brodogradilište i rafineriju Urinj narušavaju vizualnu vrijednost i prostorni sklad	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Prostorno vrlo uska (mala površina) zona omeđena građevinskim područjem bez mogućnosti širenja. Vrijednost zone ograničavaju konflikti iz okruženja, ali i stanje objekata u zoni i bližem okruženju.		★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Djelomično usklađena: zapušteni objekti turističke namjene, stanovanje, dječja bolnica	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	2,9	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	4,7	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Moguć uz zamjenu/renoviranje postojećih objekata	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Moguć uz zamjenu/renoviranje postojećih objekata	★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Negativan utjecaj moguće razvoja drugih zona na području grada	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Moguć blag pozitivan utjecaj projekata jačanja atraktivnosti destinacije (sport, rekreacija, zabava)	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Novi industrijski projekti dodatno opterećuju postojeću konfliktnost s okruženjem	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Postojeća prometna povezanost je dobra uz potrebnu bolju organizaciju pristupa objektima	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	40 zaposlenih uz izgradnju 100 smještajnih jedinica	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo, grad, država	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Odobrenja izdana za pojedinačne građevine	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usprkos dobroj orijentaciji, prometnoj dostupnosti i raspoloživoj infrastrukturi razvojni potencijal zone ograničavaju prostorni razlozi (usko turističko područje omeđeno građevinskim područjem), ali i značajke okruženja koje su konfliktna sa zahtjevima odmorišnog turizma (industrijsko okruženje) te istodobno i niskog potencijala u konkurenciji za privlačenje poslovne potražnje.

★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Rezerviranjem ove zone isključivo za turističku namjenu blokira se upotreba prostora za bilo kakvu drugu namjenu, dok je izgradnja manjih hotelskih objekata moguća i u područjima koja nisu određena kao turističke zone.

Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo:
(2001.): 1660

Broj zaposlenih:
(2007.): 1.319

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Naziv zone: Oštro



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	28 ha
PPUG	27,11 ha
UPU	Obveza izrade, nije izrađen
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	1500 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Izgrađeni dio obuhvaća kamp (iz 1960-tih), vile i mali hoteli, nogometno igralište i prometnice.
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	PPZ: T1/T2/T3 PPUG: T2/T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 2* (kapacitet 600 ležaja), mali hoteli 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	Nije određeno Planom
Postojeće korištenje zemljišta	Turizam, građevinsko područje, rekreacijsko područje, šume
Prometna dostupnost	Dobra
Infrastrukturna opremljenost	U zoni vodovod, odvodnja, elektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Atraktivna mikro-lokacija neposredno uz more, u neposrednoj blizini (zaleđe) brodogradilište; Šire industrijsko okruženje; Tradicija kupališta (19. st)	★★★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Krk, pogled na most za Krk	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Šire okruženje: brodogradilište i industrija	★★
Nagib terena	Blagi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Kvalitetni prirodni resursi na širem području (npr. NP Risnjak, Vinodolsko zaleđe, otok Krk)	★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Dvorac Frankopan i kulturna baština u okruženju	★★
Kvaliteta plaže	Prirodna i djelomično uređena	★★★★
Kvaliteta luka	U blizini privezište, brodogradilište	★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Mjerena, niska razina do 40 dB; osjetilno prisutna buka od brodogradilišta	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Blizina brodogradilišta i uređenost destinacije	★★

Mogući konflikti u okruženju (more)	Blizina brodogradilišta i rafinerije Urinj	★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Zona izdvojena iz okruženja predstavlja atraktivno turističko područje, uključujući i dio zone namijenjen stanovanju. Prostorni sklad narušava brodogradilište u samom zaleđu, ali i nedovoljna uređenost same zone.	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Zona s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp, mali hoteli) i stanovanjem (rezidencijalni objekti od kojih neki imaju status zaštite kulture). Usprkos dobroj orijentaciji, kvalitetu zone narušava blizina brodogradilišta i rafinerije, a ograničenje predstavlja i mješovito korištenje zemljišta: građevinsko-stambeno, građevinsko-turističko (hoteli, kamp i bungalovi) kao i nedovoljna uređenost.		★★
ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Djelomično usklađena, u zoni se odvijaju turističke aktivnosti, stanovanje,	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	40 %	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	35,3 %	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Zona na neizgrađenom prostoru i/ili uz zamjenu postojećih objekata omogućava daljnju izgradnju	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Zona na neizgrađenom prostoru i/ili uz repozicioniranje postojeće ponude omogućava daljnju izgradnju. Dodatni sadržaji mogu predstavljati osnovu atraktivnosti zone	★★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Razvoj ostalih turističkih zona može unaprijediti zonu (jačanje destinacije Kraljevica).	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj sportsko-rekreacijskih sadržaja, ali i ostalih zabavno-rekreacijskih sadržaja destinacije može unaprijediti razvoj zone (jačanje destinacije)	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Novi industrijski projekti na riječkom industrijskom prstenu dodatno opterećuju postojeću konfliktnost između razvoja turizma i industrije u destinaciji	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Postojeća prometna povezanost je dobra uz potrebnu bolju organizaciju pristupa pojedinim turističkim sadržajima/kompleksima	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet, odvodnja otpadnih voda, kapaciteti instalacija)	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	200 zaposlenih uz izgradnju novih 800 smještajnih jedinica u hotelu/ima i vilama	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo, grad, država	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa za nove projekte u zoni	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Odobrenja izdana za pojedinačne građevine	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★
Zbog dobre prometne i infrastrukturne opremljenosti, velike površine te povijesnog značenja turističke zone ima razvojni potencijal. Razvojni potencijal istodobno je ograničen značajkama okruženja koje u konfliktu sa zahtjevima ljetnog odmorišnog turističkog proizvoda. Razvoj zone ograničen je i postojećim građevinsko-stambenim korištenjem zemljišta.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Dugoročna opstojnost zone kao područja pružanja jednostavnog ljetnog odmorišnog turističkog proizvoda je upitna. U cilju minimiziranja prijatni iz okruženja zonu je nužno strateški profilirati kao zonu koja nudi relevantnu atraktivnost na suvremenom turističkom tržištu.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam uz prenamjenu dijela zone u mješovitu zonu ugostiteljsko turističke namjene i sportsko-rekreacijskih sadržaja te izdvajanje dijela stanovanja iz zone. Dio koji ostaje turističkom zonom potrebno je tržišno pozicionirati (izrada glavnog plana razvoja turizma za zonu).		

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo:
(2001.): 1660

Broj zaposlenih:
(2007.): 1.319

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Naziv zone: Javorišće Podbanj



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	6 ha
PPUG	6 ha
UPU	Obveza izrade, nije izrađen
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	500 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Sume, makija, poljoprivredno zemljište
Prometna dostupnost	Vrlo loša – gotovo je nema (zona se nalazi na blizu stambenog/vikendaškog naselja)
Infrastrukturna opremljenost	U zoni nema infrastrukture, sjeverno od zone prolazi transportni vodovod.

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Cca 250 od mora	★ ★ ★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★ ★ ★ ★ ★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na most i otok Krk, bočni pogled na rafineriju Urinj	★ ★ ★ ★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na zonu zbog šumskih površina	★ ★ ★ ★ ★
Nagib terena	Strm	★ ★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★ ★ ★ ★ ★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem području (Kraljevica, Rijeka, Bakar, Crikveničko-vinodolska rivijera)	★ ★ ★ ★ ★
Kvaliteta plaže	Prirodna plaža	★ ★ ★ ★ ★

Kvaliteta luka	Južno od zone planirano privezište	★★★★
Kakvoća mora	Visoka	★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★
Razina buke	Prema mjerenju niska razina buke	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Rafinerija Urinj, brodogradilište	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski teretni promet	★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika s obzirom da se radi o netaknutom prostoru, pogled s lokacije na more narušen je blizinom industrijskih pogona u okruženju i pogledom na most	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Predmetno područje je neizgrađeno, ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zona je 250 metara odmaknuta od mora, na strmom terenu te ima ograničenu mogućnost pristupa obali s kopnene strane. Zonu odlikuje dobra orijentacija i kvaliteta osnovnog resursa, dok mogući konflikti vezani uz industrijsko okruženje predstavljaju ograničenje.		★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađena, nije izgrađena	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	8,57	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	11,76	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, neizgrađena zona	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, neizgrađena zona, ograničena konfiguracijom terena	★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	U okruženju postoji ili je planirano niz turističkih zona, uključujući i postojeću TZ Uvala Scott	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema planiranih komplementarnih projekata	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija područja oko Kraljevice, izgradnja nove koksare Urinj, intenziviranje broskog transportnog prijevoza (LNG terminal)	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, potrebno osigurati adekvatan pristup do zone te riješiti promet u kretanju i mirovanju unutar zone	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno potpuno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Do 100 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T2)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja za gradnju	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★
Razvojni potencijal proizlazi iz mogućnosti za gradnju smještajnih i pratećih turističkih sadržaja, ali je ograničen potrebom visokih ulaganja u prometnu i infrastrukturnu opremljenost. Ograničenja razvojnog potencijala dodatno su vezana uz mogući negativan utjecaj konfliktnih projekata u bližem okruženju.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je neizgrađena i na njoj se ne odvija turistička aktivnost. Uz dobru orijentaciju, obilježja zone su strm teren, udaljenost od mora (250 metara) i ograničen pristup obali s kopnene strane. Do sada nije iskazan interes za ulaganja u zonu koja će nužno biti popraćena visokim ulaganjem u prometnu dostupnost i infrastrukturnu opremljenost. Ograničenja razvojnog potencijala dodatno su vezana uz mogući negativan utjecaj konfliktnih projekata u bližem okruženju.		
Ocjenjuje se da je zona pogodna za turizam uz preporuku da se razmotri mogućnost i alternativnih namjena korištenja zone.		

Grad: Kraljevica

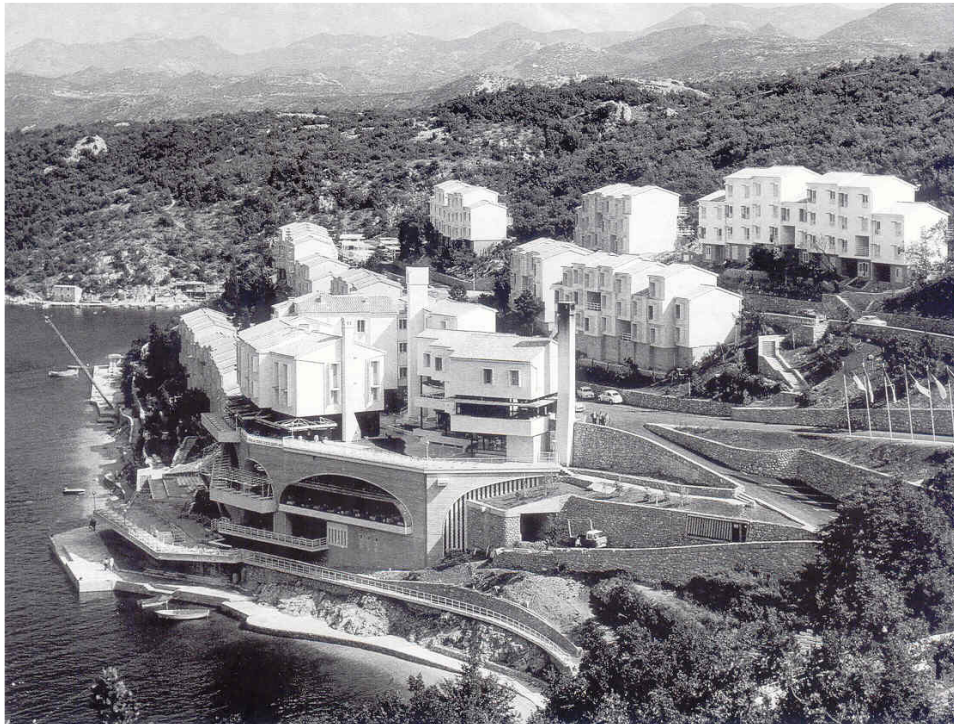
Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo:
(2001.): 1660

Broj zaposlenih:
(2007.): 1.319

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Naziv zone: Uvala Scott 1



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	17 ha
PPUG	16,9 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	1100 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1 / T2
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Izgrađeni dio: turističko naselje 2* (300 smještajnih jedinica); neizgrađeni dio: šumsko i poljoprivredno zemljište
Prometna dostupnost	Vrlo dobra, asfaltirana cesta
Infrastrukturna opremljenost	U zoni vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Zona se proteže neposredno uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Krčki most, iz dijelova zone pogled na rafineriju Urinj	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na planski građenu i zelenu zonu	★★★★
Nagib terena	Strm	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem	★★★★★

	području (Kraljevica, Rijeka, Bakar, Crikveničko-vinodolska rivijera)	
Kvaliteta plaže	Uređene i prirodne plaže	★★★
Kvaliteta luka	U sjevernom dijelu planirana lučica, a u središnjem dijelu nalazi se privezište; južno od zone nalazi se slikovita ribarska lučica	★★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Prema mjerenju – povećana razina buke uz prometnicu – most za Krk	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Istočno od zone planirana zona gospodarske namjene, rafinerija Urinj	★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski teretni promet	★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualni sklad zone i okolnog prostora narušava blizina Krčkog mosta i rafinerija Urinj	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
	Predmetno područje je pretežito neizgrađeno i na njemu se odvija turistička aktivnost (turističko naselje 2*). Prostor odlikuje zapadna orijentacija, planska gradnja i infrastrukturna opremljenost. Slabe strane zone vezane su uz lokaciju u industrijskom okruženju i manjim dijelom uz promet i vizualni sklad vezan uz Krčki most.	★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Djelomično usklađena, veći dio zone je još neizgrađen.	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	24,29%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	25,88%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, pretežito neizgrađena zona	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, pretežito neizgrađena zona	★★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	U okruženju postoji ili je planirano niz turističkih zona (Crikveničko-vinodolska rivijera, otok Krk) koji predstavljaju izravne konkurente	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema komplementarnih projekata	★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija područja oko Kraljevice, izgradnja nove koksare Urinj, intenziviranje broskog transportnog prijevoza (LNG terminal)	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, u slučaju povećanja kapaciteta potrebna su dodatna ulaganja u infrastrukturu	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Do 200 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Smještajni objekt u vlasništvu Jadran hoteli d.d., više od 10 vlasnika čestica	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (država, grad, fizičke i pravne osobe)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Za izgrađene objekte izdana odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
	Razvojni potencijal proizlazi iz dostupnosti zone, raspoloživosti infrastrukture te mogućnosti za gradnju dodatnih smještajnih i pratećih turističkih sadržaja, ali je ograničen mogućim negativnim utjecajem konfliktnih projekata u bližem okruženju.	★★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Na području zone odvija se turistička aktivnost (turističko naselje). Zona je pretežito neizgrađena te je nadalje obilježava dobra prometna dostupnost, raspoloživost infrastrukture te mogućnost za dodatnu gradnju smještajnih kapaciteta, ali i pratećih rekreacijskih i uslužnih sadržaja. Ograničenja zone proizlaze iz mogućeg negativnog utjecaja postojećih i planiranih konfliktnih projekata u okruženju.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Kraljevica

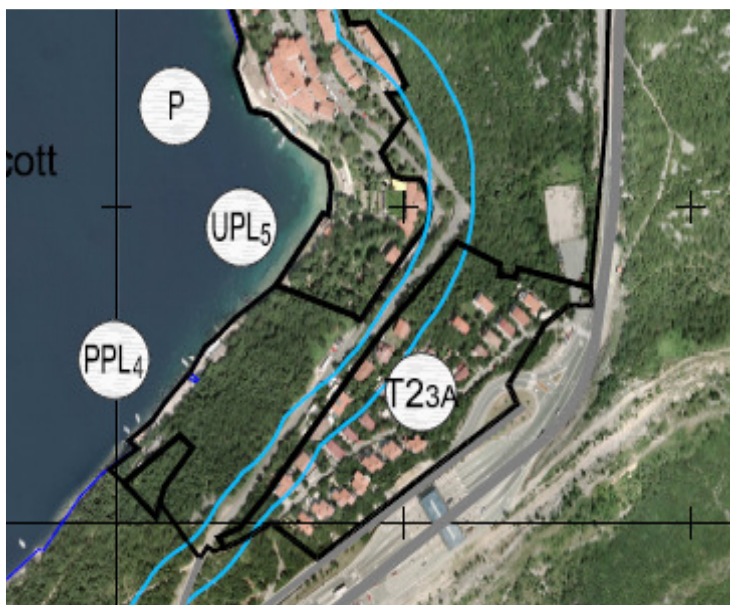
Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno stanovništvo:
(2001.): 1660

Broj zaposlenih:
(2007.): 1.319

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Naziv zone: Uvala Scott 2



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	2 ha
PPUG	1,88 ha
UPU	Obveza izrade, nije izrađen
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Maksimalni kapacitet	100 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Vikend naselje
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Izgrađeno vikend naselje
Prometna dostupnost	Vrlo dobra, asfaltirana cesta
Infrastrukturalna opremljenost	U zoni vodovod, elektroopskrba, telekomunikacijska mreža, potrebno izgraditi bolju odvodnju

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije uz more, oko 100 m od mora; sa zonom Scott 1 čini cjelinu	★★★
Atraktivnost orijentacije	Sjeverozapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na rafineriju Urinj, most otok Krk-kopno	★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na planski građenu i zelenu zonu	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem području (Kraljevica, Rijeka, Bakar, Crikveničko-vinodolska rivijera)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređene i prirodne plaže	★★★★
Kvaliteta luka	U sjevernom dijelu planirana lučica, a u središnjem	★★

	dijelu nalazi se privezište (uvala Scott 1)	
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Prema mjeranju – povećana razina buke uz prometnicu - most za Krk	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Istočno od zone planirana zona gospodarske namjene, rafinerija Urinj	★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski teretni promet	★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualni sklad zone i okolnog prostora narušava rafinerija Urinj.	★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Na području zone izgrađeno je vikend naselje koje se postupno pretvara u zonu stalnog stanovanja. Zona je planski građena, dobro uklopljena u prostor te cestovno i infrastrukturu dobro opremljena. Ograničenja zone vezana uz konflikte u okruženju.		★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađena, zona je izgrađena kao plansko vikend naselje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	2,86%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	2,35%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska, zona je izgrađena	★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska, zona je izgrađena	★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	Postojeća namjena prostora umanjuje značaj konkurencije	-
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Sadržaji hotelskog kompleksa Uvala Scott	★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Daljnja industrijalizacija područja oko Kraljevice, izgradnja nove koksare Urinj, intenziviranje brodskog transportnog prijevoza (LNG terminal)	★★
Potrebna ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska	★★★★
Potrebna ulaganja u infrastrukturu	Niska	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	U postojećem obliku upotrebe nije moguće planirati zaposlenost	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Ne	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Za izgrađene objekte izdana odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Naselje je izgrađeno kao plansko vikend naselje za fizičke osobe i kao takvo nema mogućnost širenja. Zona je izgrađena u cijelosti, te nema mogućnosti izgradnje novih kapaciteta.		★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Razvojni potencijal prostora kao turističke zone ograničen je zbog neusklađenosti postojećeg korištenja zemljišta s njegovom planiranom namjenom		
Ocjenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.		

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno
stanovništvo:
1660 (2001.)

Broj zaposlenih:
1.319 (2007.):

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Ime zone: Uvala Marenska (Šmrika)



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	9 ha
PPUG	9 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost:	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Max kapacitet (ležajevi)	400
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće):	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano):	T1i/iliT2
Kategorija područja (postojeća):	-
Kategorija područja (planirana):	-
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno i šumsko zemljište
Prometna dostupnost:	Nema prometne dostupnosti
Infrastrukturna dostupnost:	Nema infrastrukture, kroz zonu prolazi magistralni vodovod

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Atraktivan položaj uz more	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Krk	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje uz more	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem području (Kraljevica, Rijeka, Bakar, Crikveničko-vinodolska rivijera)	★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna plaža	★★★★
Kvaliteta luka	Nema, u blizini planirana lučica	★★
Kakvoća mora	Visoka kakvoća mora	★★★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, ali je po opažanju vrlo visoka	★★★★★
Razina buke	Po mjerenjima nema buke	★★★★★

Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema konfliktata	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema konfliktata	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika s obzirom da se radi o netaknutom prostoru	★★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		★★★★★
Predmetno područje je neizgrađeno i na njemu se ne odvija nikakva turistička aktivnost. Zonu osim veličini i oblika odlikuje i kvaliteta prirodnog resursa, zapadna orijentacija, kontakt s morem.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađeno, područje je neizgrađeno	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	12,86	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	9,41	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, neizgrađena zona	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, neizgrađena zona	★★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	U okruženju postoji ili je planirano niz turističkih zona (Crikveničko-vinodolska rivijera, otok Krk) koji predstavljaju izravne konkurente	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema komplementarnih projekata	★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema konfliktnih projekata	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo visoka, potrebna ulaganja u pristupnu prometnicu te rješenje prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno potpuno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Do 100 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Privatno i državno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Načelno da, problem struktura vlasništva	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★★
Razvojni potencijal zone utemeljen je na vrlo visokoj prostorno-ekološkoj kvaliteti lokacije, dobroj makro povezanosti zone s potencijalnim emitivnim tržištima (autoceste, zračna luka) i mogućnosti za izgradnju objekata. Razvojni potencijal ograničavaju visoka ulaganja u prometnu dostupnost zone i infrastrukturno opremanje, usitnjena vlasnička struktura i relativno nizak planirani smještajni kapacitet zone.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je neizgrađena i na njoj se ne odvija turistička aktivnost. Zona predstavlja najatraktivnije neizgrađeno područje za razvoj turizma na području grada Kraljevice razvojni potencijal zone utemeljen je na visokoj prostorno-ekološkoj kvaliteti lokacije, dobroj povezanosti s potencijalnim emitivnim tržištima te mogućnosti za izgradnju zone. Ograničenja razvojnog potencijala vezana su uz visoka ulaganja u osiguranje prometne dostupnosti i infrastrukturnog opremanja zone, usitnjeno vlasništvo i nizak planirani smještajni kapacitet.		
Ocjenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s prostorno-planskom dokumentacijom uz procjenu mogućnosti podizanja planiranog smještajnog kapaciteta.		

Grad: Kraljevica

Broj stanovnika
(2001.): 4579

Radno aktivno
stanovništvo:
1660 (2001.)

Broj zaposlenih:
1.319 (2007.):

Broj noćenja: 105.351
(2009.)

Ime zone: Šmrika



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	2 ha
PPUG	1,75 ha
UPU	Pred usvajanjem
Izgrađenost:	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 ZOP
Koeficijent iskoristivosti	0,8 ZOP
Max kapacitet (ležajevi)	150 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće):	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano):	T1
Kategorija područja (postojeća):	
Kategorija područja (planirana):	
Postojeće korištenje zemljišta	Šuma, makija, poljoprivredno područje
Prometna dostupnost:	Između dvije državne prometnice
Infrastrukturna dostupnost:	Nema infrastrukture, ali su predložena rješenja

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Lokacija nije uz more (oko 900 m od obale), na granici prema gradu Crikvenici	★★★★
Atraktivnost orijentacije	Jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Iako zona nije direktno uz more, zbog povišenog položaja pruža se lijep pogled na istočnu stranu otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepi pogled na prirodne zelene površine, državna prometnica	★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★
Atraktivnost prirodnog naslijeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području (PP Učka, Platak, NP Risnjak)	★★★★★
Atraktivnost kulturnog naslijeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština na širem području (Kraljevica, Rijeka, Bakar, Crikveničko-vinodolska rivijera, Opatija)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nema plaže, zona gravitira prirodnim plažama u okruženju	-
Kvaliteta luka	Nije uz obalu, nema luke u blizini	-

Kvaliteta mora	Visoka, zona gravitira prirodnim plažama u okruženju	-
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, ali je prema opažanju visoke kvalitete	★★★★★
Razina buke	Prema mjerenjima povećana buka zbog blizine državne ceste	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema, okruženo je šumskim i poljoprivrednim zemljištem	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema, nije uz more	-
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Neizgrađeno područje s izvornom vegetacijom. Pogled s lokacije na more s visine daje zoni posebnu vrijednost	★★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta prirodnog resursa, jugozapadna orijentacija, vizure te dostupnost i intenzitet cestovnog prometa u okruženju.		★★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Neusklađeno, u zoni nema turističke aktivnosti	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	2,86	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broja ležaja svih TZ na području grada/općine	3,53	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, zona je neizgrađena	★★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Utjecaj konkurentskih projekata u turizmu na području grada/općine	U okruženju postoji ili je planirano niz turističkih zona (Crikveničko-vinodolska rivijera, otok Krk) koji predstavljaju izravne konkurente, a posebice susjedna TZ Jadranovo sjever (Grad Crikvenica)	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Mogućnost usklađenog razvoja s TZ Jadranovo sjever (Grad Crikvenica)	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno osigurati pristup zoni s državne ceste te uređenje prometa u kretanju i mirovanju u zoni	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno je potpuno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	Do 30 zaposlenih uz maksimalno planiran kapacitet (T1)	★★★
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Fizička osoba	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja, vrše se predradnje za izdavanje odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★★
Unatoč visokim prirodnim kvalitetama te interesu vlasnika, razvojni potencijal je ograničen malom površinom, visokim ulaganjima u infrastrukturu, prilagođavanjem objekata konfiguraciji terena i osiguranju sklada u krajobrazu, te dostupnošću obale.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona predstavlja jednu od dvije neizgrađene turističke zone na turistički nerazvijenom dijelu grada Kraljevice. Zonu odlikuje dostupnost, kvaliteta prirodnog okoliša, atraktivnost vizura te interes vlasnika za ulaganje. Razvojni potencijal zone ograničen je potrebom visokih ulaganja u infrastrukturu i veličinom zone.

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

kartografski prikaz

