

## MIKROREGIJA OTOK KRK

Općina Omišalj

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: Omišalj

Broj stanovnika (2001.): 2.998

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 1.200

Broj zaposlenih (2007.): 1203

Broj noćenja (2009.): 564.319

### Naziv zone: Voz Peškera



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	50 ha
PPUG	50 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,35
Koeficijent iskoristivosti	1,5
Maksimalni kapacitet	500 ležajeva
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	Kamenolom
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, na prevlaci između poluotoka Peškera i otoka Krka	★★★
Atraktivnost orientacije	Sjeverozapad-jugoistok	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Krčki most	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Neatraktivan pogled na kamenolom	★★
Nagib terena	Nakon eksploracije terena ravan	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, teren nije saniran nakon eksploracije; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Omišalj, Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Iako je uz more trenutno nema plaže	★
Kvaliteta luka	Uz zonu planirano privezište i luka otvorena za	★★★★★

	<b>javni promet lokalnog značaja</b>	
Kakvoća mora	Visoka kakvoća, percepcija 'nečistog' mora; obala nije privlačna za kupanje	★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija, uz percepciju blagog zagađenja	★★★
Razina buke	Nije mjerena, eksplotacija kamenoloma i avionski promet mogu generirati buku	★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	U neposrednom okruženju: most, zračna luka, kamionski promet uz kamenolom; U bližem okruženju: naftni terminali u Omišlju i rafinerija Urinj	★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski promet vezan uz energetske terminalne na Krku	★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo niska uslijed nesaniranog kamenoloma; percepcija industrijske zone	★★
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA</b>		
Predmetno područje je neizgrađeno (kamenolom) i na njemu se ne odvija nikakva turistička aktivnost.		★★
Prirodne vrijednosti prostora bitno su narušene njegovom postojećom funkcijom kamenoloma te industrijskim pogonima u bližem okruženju.		

<b>ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo eksplotacija kamena	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	43,86%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	7,94%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, područje je neizgrađeno	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, područje je neizgrađeno	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka kao i susjednih gradova/općina na kopnu	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini nisu planirani značajni komplementarni projekti	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Planirana izgradnja LNG terminala	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno poboljšanje pristupa	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, u zoni postoje tek mali infrastrukturni kapacitet vode i struje	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 200 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Općina	
Iskazani interes za TZ	Visok interes ulagača i za marinu i za hotele	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		★★★
Usprkos devastiranog prostora kamenoloma, razvojni potencijal zone je dobar s obzirom na njezinu dostupnost, veličinu, vlasničku strukturu (samo jedan vlasnik) te iskazani interes za razvoj zone. Pri tome, uslijed postojećih ozbiljnih prostorno-ekoloških i razvojnih ograničenja (industrijska postrojenja u bližoj okolini i rezultirajuća percepcija zagađenog industrijskog područja) te velikog broja konkurenčkih projekata za smještaj turista u bližem okruženju, postavlja se pitanje opravdanosti razvojnog potencijala zone kao područja T2. K tome je upitna opravdanost planiranog kapaciteta (500 ležajeva) u odnosu na veličinu zone (50 ha).		

<b>UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE</b>		
Predmetno područje je neizgrađeno (kamenolom) i na njemu se ne odvija nikakva turistička aktivnost. Zona raspolaže s razvojnim potencijalom, no planirana namjena zone je upitna u kontekstu obilježja okruženja.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turističku namjenu. Predlaže se, međutim, sagledavanje alternativnih mogućnosti tržišnog pozicioniranja zone (npr. izgradnja jednog ili kombinacije sadržaja iz domene zabave i sporta kao što su zabavni i/ili 'aqua' park, marina, golf i sport) te preispitivanje planirane namjene iz postojećih prostornih planova.		

## Općina: Omišalj

Broj stanovnika (2001.): 2.998

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 1.200

Broj zaposlenih (2007.): 1.203

Broj noćenja (2009.): 564.319

### Naziv zone: Pušća



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	8 ha
PPUG	8 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,35
Koeficijent iskoristivosti	1,5
Maksimalni kapacitet	900 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	1* kamp
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz samu obalu, dio pojasa 100 m od obalne linije	★★★★
Atraktivnost orijentacije	Sjeverozapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Neatraktivan pogled na Urinj	★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Neuređen kamp	★★
Nagib terena	Blagi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeda	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Omišalj, Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna i uređena plaža	★★
Kvaliteta luka	Nema planirane luke u neposrednoj blizini zone	★★
Kvaliteta mora	Visoka kvaliteta, percepcija 'nečistog' mora	★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija, uz percepciju blagog zagađenja	★★★★

Razina buke	Nije mjerena, uz percepciju buke radi industrijskog okruženja i zračne luke	★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	U neposrednom okruženju: most, zračna luka, naftni terminali u Omišlju; U bližem okruženju: rafinerija Urinj	★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski promet vezan uz energetske terminalne na Krku i teretni promet vezan za luku Rijeka	★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je niska zbog neuređenosti same zone i blizine industrijskih postrojenja	★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Na predmetnom području odvija se turistička aktivnost (kamp). Prostornu kvalitetu lokacije ograničava neuređenost sadržaja na zoni kao i njezino industrijsko okruženje.

#### 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	7,02%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	14,29%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, postoji mogućnost za uređenje sadržaja kampa (dio zone unutar pojasa 100 m od obale)	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Mala, postoji mala mogućnost za izgradnju (dio zone unutar pojasa 100 m od obale)	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka kao i susjednih gradova/općina na kopnu	★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini nisu planirani značajni komplementarni projekti	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Planirana izgradnja LNG terminala	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, do zone postoji asfaltirana prometnica	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, potrebno povećati kapacitet infrastrukture kao i izgraditi sustav odvodnje	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 10 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Općina	
Iskazani interes za TZ	Samo upiti	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usprkos zapuštenom kampu i vizualno neutraktivnom prostoru, ocjenjuje se da zona s obzirom na dostupnost, veličinu i vlasničku strukturu (samo jedan vlasnik) ima razvojni potencijal. Upitna je, međutim, realizacija razvojnog potencijala zone u smjeru koji previda prostorno-planska dokumentacija.

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

Unatoč postojećoj turističkoj aktivnosti (kamp), slabosti zone proizlaze iz industrijskog karaktera bližeg okruženja. Zona raspolaze razvojnim potencijalom koji nije nužno moguće realizirati kroz pružanje turističkih usluga smještaja.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turističku namjenu. Predlaže se, međutim, sagledavanje alternativnih mogućnosti tržišnog pozicioniranja zone (npr. izgradnja jednog ili kombinacije sadržaja iz domene zabave i/ili sporta kao što su klubovi za mlade na otvorenom, sportovi na pijesku i moru i sl.) te preispitivanje planirane namjene iz postojećih prostornih planova.

## Općina: Omišalj

Broj stanovnika (2001.): 2.998

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 1.200

Broj zaposlenih (2007.): 1.203

Broj noćenja (2009.): 564.319

### Naziv zone: Omišalj



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	19 ha
PPUG	12,99 ha
UPU	Obveza izrade UPU, dva DPU-a u izradi
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,35
Koeficijent iskoristivosti	1,5
Maksimalni kapacitet	1100 ležajeva PPŽ, 900 PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Hoteli i depandanse (2*)
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda, odvodnje

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu; zona jednim (manjim) dijelom unutar pojasa 100 m od obale; velika blizina naftnih tankova	★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	U velikoj mjeri neatraktivan pogled na naftne tankove	★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na stari grad Omišalj, skladne, ali zapuštene vile/hotele	★★★
Nagib terena	Jedan dio ravan, dio strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	U blizini lokacije, zaštićeno arheološko područje i zaštićena urbanistička cjelina grada Omišlja; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka	★★★★

Kvaliteta plaže	Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	Šetnica s funkcijom plaže	
Kvaliteta luka		Uz zonu planirana sportska luka	
Kakvoća mora		Visoka kakvoća, percepcija industrijskog okruženja	
Kvaliteta zraka		Prva kategorija, uz percepцију industrijskog okruženja	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke		
Mogući konflikti u okruženju (kopno)		U neposrednom okruženju: naftni tankovi, naftni terminal u Omišlju; U bližem okruženju: DINA, rafinerija Urinj	
Mogući konflikti u okruženju (more)		Brodski promet vezan uz energetske terminale na Krku	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)		Vizualna vrijednost prostora narušena je blizinom industrijske zone JANAFA	
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA</b>			
Zona s već postojećom, ali niskom razinom turističke aktivnosti (hoteli 2*). Usprkos ambijentalnosti uvale i dobroj orijentaciji, prostornu kvalitetu zone narušava blizina JANAFA-a i potencijalna izgradnja LNG terminala. Zona se dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od obale bez mogućnosti proširenja u zaleđe zbog stambene zone.			

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA			
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom		U zoni se odvija turistička aktivnost (hoteli), objekti djelom zapušteni	-
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	17,46%		-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata		Niska, većinom izgrađena zona, zona se dijelom površine nalazi unutar 100 m od obale	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja		Niska, većinom izgrađena zona, zona se dijelom površine nalazi unutar 100 m od obale	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine		Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka kao i susjednih gradova/općina na kopnu	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine		U blizini nisu planirani značajni komplementarni projekti	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine		Izgradnja LNG terminala	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone		Niska, do zone je pristup asfaltiranom prometnicom	
Potreba ulaganja u infrastrukturu		Niska, u zoni postoji infrastruktura	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)		Do 150 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet	
Broj vlasnika		Do 5 vlasnika	
Vrsta vlasnika		Pravne osobe	
Iskazani interes za TZ		Samo upiti	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju		Nema izdanih odobrenja	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>			
Zona s već postojećom, ali niskom razinom turističke aktivnosti (hoteli 2*). Usprkos ambijentalnosti uvale i dobroj orijentaciji, prostornu kvalitetu zone narušava blizina JANAFA-a, planirani dodatni razvoj energetskih postrojenja te ograničena mogućnost proširenja zone kao i brojni konkurenti u hotelijerstvu na otoku koji raspolažu bitno kvalitetnijim prostornim položajem i većim razvojnim potencijalom.			

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE			
Zona s već postojećom, ali niskom razinom turističke aktivnosti (hoteli 2*). Usprkos ambijentalnosti uvale i dobroj orijentaciji, prostornu kvalitetu zone narušava blizina JANAFA-a, planirani dodatni razvoj energetskih postrojenja te ograničena mogućnost proširenja zone kao i brojni konkurenti u hotelijerstvu na otoku koji raspolažu bitno kvalitetnijim prostornim položajem i većim razvojnim potencijalom.			
Iako je zona u turističkoj funkciji, predlaže se sagledavanje alternativnih mogućnosti tržišnog pozicioniranja te preispitivanje postojećim prostornim planovima zacrtane namjene kako bi se postojećim korisnicima omogućila fleksibilnost u definiranju konkurentnog poslovнog razvojnog koncepta.			

## Općina: Omišalj

Broj stanovnika (2001.): 2.998

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 1.200

Broj zaposlenih (2007.): 1.203

Broj noćenja (2009.): 564.319

### Naziv zone: Njivice



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	37 ha
PPUG	29,48 ha
UPU	Postojeći
Izgrađenost	Pretežito izgrađeno
Koefficijent izgrađenosti	0,35
Koefficijent iskoristivosti	1,5
Maksimalni kapacitet	3800 ležajeva PPŽ, 2100 ležajeva u hotelima i 2000 u kampovima PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1 i T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2/T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	3* - hoteli Jadran i Beli Kamik, 2* - TN Flora, 2*- autokamp
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T1, T3 i sportsko-rekreacijske površine
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Većim dijelom uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na sjeverni dio otoka Cresa i istočnu obalu Istre	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na uređenu cjelinu kampa i hotela	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, blizina zaštićenog krajolika, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Omišalj, Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Lijepa uređena plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Privez u sklopu zone, blizina morske luke za javni promet lokalnog značaja	★★★★★
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	U bližem okruženju naftni terminali u Omišlju	★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Brodski promet vezan uz energetske terminalne na Krku	★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost je dobra, s obzirom da se radi o izgrađenom području dobro uklopljenom u zelenilo.	★★★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Predmetno područje je pretežito izgrađeno te se u njemu odvija turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta zapadne orientacije, kontakt s morem i dobar prometni pristup.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Pretežito usklađen, predviđeno T2 / T3, u zoni već postojeći hoteli, turističko naselje i kamp (T1, T2, T3)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	32,46%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	60,32%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zbog velike površine zone i mogućnosti prenamjene dijela kapaciteta	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zbog velike površine zone	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj turističkih zona na području otoka Krka kao i susjednih gradova/općina na kopnu Uz prepostavku adekvatnog tržišnog pozicioniranja, veličina i struktura zone osigurava jaku konkurenčku sposobnost	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Uz zonu je zona za sport i rekreaciju	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Izgradnja LNG terminala	★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobra pristupna cesta	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, s obzirom na izgrađenost zone dobra infrastruktura (podizanje razine kvalitete smještaja podrazumijeva dodatna ulaganja u infrastrukturu)	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 500 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za rekonstrukciju bungalova	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na raspoloživ prostor i njegova obilježja te mogućnosti restrukturiranja kapaciteta ocjenjuje se da je razvojni potencijal zone visok.



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

Predmetno područje je pretežito izgrađeno te se u njemu odvija turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta zapadne orientacije, kontakt s morem, dobar prometni pristup i infrastrukturna opremljenost. Razvojni potencijal određuje ulaganje u podizanje razine kvalitete sadržaja i usluga u skladu s diferencirajućim tržišnim pozicioniranjem.

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

## MIKROREGIJA OTOK KRK

Općina Malinska Dubašnica

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: Malinska Dubašnica

Broj stanovnika (2001.): 2.726

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 937

Broj zaposlenih (2007.): 721

Broj noćenja (2009.): 426.820

### Naziv zone: Hrusta



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	7ha
PPUG	7 ha
UPU	Obveza izrade UPU
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	500 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	Šumske površine
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod i elektroopskrba

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, izvan granice od 100 m od obale, uz TZ Haludovo I	★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na građevinsko područje naselja Malinska	★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na šumske površine	★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeda	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška,	★★★★

Vrbovnik)	
Kvaliteta plaže	Zona je orijentirana prema uređenim i prirodnim plažama TZ Haludovo i Haludovo II
Kvaliteta luka	Ispred zone planirano sidrište, te planirana LN u blizini
Kakvoća mora	Visoka kakvoća
Kvaliteta zraka	Prva kategorija
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Devastiranost zone Haludovo
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Skladnost okruženja zone narušena devastiranim kompleksom Haludovo
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA</b>	
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta prirodnog resursa i zapadna orijentacija. Prostorna atraktivnost zone uvjetovana je uređenjem i poslovanjem TZ Haludovo.	★★★

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	11,48%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	11,36%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, neizgrađeno područje	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, neizgrađeno područje	★★★★★
Utjecaj konkurenckih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge hotelske kapacitete na otoku Krku; konkurent s najvećim utjecajem na zonu biti će Haludovo; nužna je diferencijacija zone i njezino tržišno pozicioniranje	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Sjeverno od zone planirana površina za sport i rekreaciju te u blizini planirana LN povećavaju atraktivnost zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema, eventualno daljnja devastacija TZ Haludovo	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobar prometni pristup do zone	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Infrastruktura raspoloživa na granici zone	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 100 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 30 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		★★★
Usprkos dobroj prometnoj i infrastrukturnoj opremljenosti razvojni potencijal zone vezan je uz revitalizaciju TZ Haludovo (devastaciju zone, korištenje plaža i sl.). Velik broj vlasnika i nedostatak interesa za aktiviranje zone mogu predstavljati ograničenje.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta prirodnog resursa i zapadna orijentacija. Prostorna atraktivnost zone i njezin razvojni potencijal u velikoj su mjeri vezani uz uređenje i poslovanje TZ Haludovo (obnova devastirane zone Haludovo, korištenje zajedničkih plaža). Velik broj vlasnika i nedostatak interesa za aktiviranje zone mogu predstavljati ograničenje.
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.

## Općina: Malinska Dubašnica

Broj stanovnika (2001.): 2.726

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 937

Broj zaposlenih (2007.): 721

Broj noćenja (2009.): 426.820

### Naziv zone: Haludovo I



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	27 ha
PPUG	19 ha
UPU	Izrađen DPU, UPU obaveza
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgradenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	2200 ležajeva PPŽ , 2200 ležajeva PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1 / T2
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2* (hotel Maestral)
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Hotelsko naselje
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod , odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na obali	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na sjeverni dio otoka Cresa	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na plansku turističku zonu (u ovom trenutku devastiranu)	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Lijepa uređena plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Ispred zone planirano sidrište te planirana LN u blizini	★★★★★
Kakvoća mora	Visoke kakvoće	★★★★★

Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema (zona je izvor konflikta za okruženje)	-
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 planski izgrađenoj turističkoj zoni; trenutna devastiranost zone nadvladava kvalitetu urbanističko-arhitektonskih rješenja	★★★

**OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA**

Predmetno područje je izgrađeno i unutar njega se odvija relativno slaba turistička aktivnost. Zona se ističe veličinom i viskom vrijednosti prirodnog okruženja, ali zapuštenost i devastiranost objekata u ovom trenutku predstavljaju ograničenje.

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Pretežito usklađena, postojeći hoteli, ali se odvija slaba turistička aktivnost	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	44,26%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	50%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona je skoro u cijelosti realizirana (za očekivati je, međutim, bitnu rekonstrukciju/zamjenu objekata)	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona je skoro u cijelosti realizirana (za očekivati je, međutim, bitnu rekonstrukciju/zamjenu objekata)	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge hotelske kapacitete na otoku Krku; konkurent s najvećim utjecajem na zonu biti će Haludovo II kao projekt s potencijalno dominirajućom ulogom na otoku	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Zapadno i istočno od zone planirana površina za sport i rekreaciju te u blizini planirana LN povećavaju atraktivnost zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona je gotovo u cijelosti realizirana	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, zona je infrastrukturno opremljena no aktiviranje zone prepostavlja njezinu nužnu cjelovitu obnovu	★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 400 zaposlenih uz izgradnju uz maksimalno planiran smještajni kapacitet prema PPPO i visoku kategoriju smještaja	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes od strane vlasnika za povećanje kapaciteta	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

**OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA**

Izužetna prostorna atraktivnost područja i njegova veličina određuju visoki razvojni potencijal zone kao jednog od vodećih turističkih/hotelskih projekta na otoku koji je ograničen očekivanjima interesnih skupina.

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je izgrađena i unutar nje se odvija relativno slaba turistička aktivnost, a ističe se veličinom i visokom vrijednosti prirodnog okruženja. Zapuštenost i devastiranost objekata u ovom trenutku predstavljaju temeljno ograničenje turističkog korištenja. Zona raspolaže visokim razvojnim potencijalom kao jedan od vodećih turističkih/hotelskih projekata na otoku Krku.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom. Predlaže se sagledavanje svih turističkih zona u sjevernom dijelu općine kao jedne razvojne cjeline.		

## Općina: Malinska Dubašnica

Broj stanovnika (2001.): 2.726

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 937

Broj zaposlenih (2007.): 721

Broj noćenja (2009.): 426.820

### Naziv zone: Haludovo II



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	17ha
PPUG	17 ha
UPU	Obveza izrade DPU i UPU
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1100 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	Rekreacijsko područje 'prirodnih' plaža i šumske površine
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Infrastruktura raspoloživa do granica zone (Haludovo I)

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu cijelom dužinom	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška,	★★★★

Vrbovnik)		
Kvaliteta plaže	Lijepa prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Ispred zone planirano sidrište te planirana LN u blizini	★★★★★
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Devastiranost zone Haludovo	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo velika jer se radi o netaknutom prostoru s visokim zelenilom	★★★★★
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA</b>		★★★★★
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zona se ističe svojom veličinom i izuzetno visokom vrijednosti prirodnog okruženja. Prostorna atraktivnost u određenoj je mjeri uvjetovana uređenjem i poslovanjem TZ Haludovo.		★★★★★

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	27,87%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	25%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, neizgrađeno područje	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, neizgrađeno područje	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge hotelske kapacitete na otoku Krku; konkurent s najvećim utjecajem na zonu biti će Haludovo; Haludovo II je potencijalno projekt s dominirajućom tržišnom pozicijom na otoku	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Južno od zone planirana površina za sport i rekreaciju te u blizini planirana LN povećavaju atraktivnost zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema, eventualno daljnja devastacija TZ Haludovo	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobar prometni pristup do zone	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Infrastruktura raspoloživa na granici zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 300 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i visoku kategoriju smještaja koja odgovara prostornoj atraktivnosti zone	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Pojedini vlasnici iskazali interes za realizaciju zone	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		★★★★★
Izuzetna prostorna atraktivnost područja i njegova veličina određuju razvojni potencijal zone kao projekta s dominirajućom tržišnom pozicijom na otoku. Istodobno, razvojni je potencijal ograničen velikim brojem i različitim interesima vlasnika, ali i brzinom i kvalitetom revitalizacije Haludova I.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zonu odlikuje izuzetna kvaliteta prirodnog resursa i njezina veličina, a iz čega proizlazi njezin razvojni potencijal kao jedne od dominantnih zona na otoku. Istodobno, razvojni je potencijal ograničen velikim brojem i različitim interesima vlasnika, ali i brzinom i kvalitetom revitalizacije Haludova.
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom. Predlaže se sagledavanje svih turističkih zona u sjevernom dijelu općine kao jedne razvojne cjeline.

## Općina: Malinska Dubašnica

Broj stanovnika (2001.): 2.726

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 937

Broj zaposlenih (2007.): 721

Broj noćenja (2009.): 426.820

### Naziv zone: Malin



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	9 ha
PPUG	8,6 ha
UPU	Obveza izrade UPU
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	Za Hotel Malin 0,5, za Hotel Draga 0,6
Koeficijent iskoristivosti	Za Hotel Malin 2,0, za Hotel Draga 3,6
Maksimalni kapacitet	600 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Hotelsko naselje
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod i elektroopskrba

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali, u izgrađenom području naselja	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Sjeverozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na TZ Haludovo i Porat	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na izgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena plaža, potrebno obnoviti i urediti	★★★★★
Kvaliteta luka	Ispred zone planirana LN	★★★★★-
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★

Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	
Mogući konflikti u okruženju (kopro)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Visoka vizualna vrijednost prostora jer se radi o uređenoj obali i hotelskim kapacitetima skladno uklopljenim u visoko zelenilo i uređenu hortikulturu. Skladnost okruženja zone narušena je velikom izgrađenošću okolnog područja.	
<b>OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA</b>		
Područje je izgrađeno i u njemu se odvija turistička aktivnost (hotelski kompleks). Zona je omeđena građevinskim područjem naselja i nema mogućnost širenja. Prostor odlikuju vrijedni prirodni resursi i infrastrukturna opremljenost, a njegovu vrijednost umanjuje velika izgrađenošć okruženja.		

<b>ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, na području zone nalazi se aktivan hotelski kompleks	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	14,75%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	13,64%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona je gotovo u cijelosti realizirana	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona je gotovo u cijelosti realizirana	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge hotelske kapacitete na otoku Krku; može se očekivati da će konkurent s najvećim utjecajem na zonu biti Haludovo; nužna je diferencijacija zona i njihovo tržišno pozicioniranje	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Blizina planirane LN može utjecati na poboljšanje konkurenčnosti zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Prema raspoloživim podacima nisu planirani veći projekti konfliktnog karaktera; daljnja apartmanizacija Malinske može generirati dodatne konflikte	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona je gotovo u cijelosti realizirana	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, zona je gotovo u cijelosti realizirana	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 150 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Zona je realizirana	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
<b>OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA</b>		
Turistička zona je izgrađena i nema mogućnosti širenja zbog izrađenosti okruženja. Razvojni potencijal zone primarno ovisi o konkurenčkom pozicioniranju i podizanju kvalitete sadržaja i usluga.		

<b>UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE</b>		
Zona je realizirana, a njezin daljnji razvoj, s obzirom na ograničenost prostornih mogućnosti širenja, u cijelosti ovisi o konkurenčkom pozicioniranju i podizanju kvalitete sadržaja i usluga.		
<b>Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.</b>		

## Općina: Malinska Dubašnica

Broj  
stanovnika  
(2001.): 2.726

Radno aktivno  
stanovništvo (2001.):  
937

Broj zaposlenih  
(2007.): 721

Broj noćenja (2009.):  
426.820

### Naziv zone: Porat Zapad



#### PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	1 ha
PPUG	-
UPU	Obveza izrade UPU
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	90 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	4*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Hotel
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod i elektroopskrba

#### PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	cca 100 m od mora, prvi red do mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Sjeveroistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na Malinsku	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na izgrađen hotel (zonu)	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljedja	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodnja baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljedja	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljede otoka Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Planirana LN u blizini	★★★★
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
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 zone (1 ha) je narušena visokim stupnjem izgrađenosti okolnog građevinskog područja naselja Porat	★★

#### OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Područje je izgrađeno i na njemu se odvija turistička aktivnost (hotel). Zona nema mogućnost daljnog širenja, a odlikuje ju vrijedna prirodna i kulturna baština u okruženju. Vizualna vrijednost zone naručena je visokim stupnjem izgrađenosti okolnog građevinskog područja.



#### ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Usklađena, u zoni je izgrađen hotel	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	1,64%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,05%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska, zona je u cijelosti realizirana	★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska, zona je u cijelosti realizirana	★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge hotelske kapacitete na otoku Krku; konkurentnost zone/hotela ovisit će o sposobnosti brzog prilagođavanja promjenama u okruženju	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Relativna blizina planirane LN može utjecati na poboljšanje konkurentnosti zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Prema raspoloživim podacima nisu planirani veći projekti konfliktnog karaktera; daljnja apartmanizacija Malinske može generirati dodatne konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, postojeći asfaltni pristup	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, postojeća infrastruktura	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 20 zaposlenih	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Zona realizirana	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

#### OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Turistička zona je izgrađena i nema mogućnosti širenja zbog izgrađenosti okruženja. Razvojni potencijal zone primarno ovisi o konkurenčkom pozicioniraju i podizanju kvalitete sadržaja i usluga.



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

Zona je realizirana, a njezin daljnji razvoj, s obzirom na nemogućnost širenja, u cijelosti ovisi o konkurenčkom pozicioniraju i podizanju kvalitete sadržaja i usluga.

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