

MIKROREGIJA OTOK KRK

Grad Krk

**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: Krk

Broj
stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Glavotok - kamp



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	5 ha
PPUG	4,7 ha
UPU	Obveza izrade, pokrenut postupak izrade
Izgrađenost	Izgrađeno
Koeficijent izgradenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	600 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	1*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Elektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, velik dio kampa unutar pojasa 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad i sjeverozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na kamp	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini šuma posebne namjene, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini samostan poznat po glagoljaškoj baštini, u širem okruženju bogato	★★★★★

Kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik, Omišalj)	
Kvaliteta plaže	Prirodna i uređena plaža ★★★★★
Kvaliteta luka	Uz zonu postoji privezište, a uz susjednu zonu Glavotok planirano privezište ★★★★
Kakvoća mora	Vrlo 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 prostora je visoka s obzirom da se radi o izdvojenom prostoru uz more visoke ambijentalne vrijednosti koju pruža sklad visoke vegetacije i mora. Sklad zone narušava nedovoljno ureden prostor kampa. ★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

U zoni se odvija turistička aktivnost (kamp). Zonu odlikuje dobra orijentacija, izdvojenost i bujna vegetacija, a ograničenje predstavlja nedovoljno planski uređeno područje kampa. TZ se većim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od obale.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, u zoni odvija turistička aktivnost.	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	18,52%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	14,55%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednji, velik dio zone unutar 100 m od mora.	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, velik dio zone unutar 100 m od mora	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na otoku Krku, realizacija susjedne TZ Glavotok može pridonijeti povećanju tržišne prepoznatljivosti i konkurentnosti cjelokupnog područja	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema, kvaliteti ponude u zoni može pridonijeti realizacija susjedne TZ Glavotok	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Moguć negativan imidž planiranih energetskih projekata u Omišlju, mogućnost havarije	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno proširiti profil pristupne ceste	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Velika, niska infrastrukturna opremljenost	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 20 zaposlenih uz realizaciju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta	
Broj vlasnika	Dva vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih informacija	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojni potencijal zone zasnovan je na vrijednostima prirodnih resursa i ambijentalnosti prostora, no istodobno je i ograničen lokacijom koja se većim dijelom nalazi unutar pojasa 100 m od obale te slabom infrastrukturnom opremljenosti i prometnom dostupnosti. Razvoj zone vezan je uz povećanje kvalitete usluga i obogaćivanje sadržaja.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone odvija se turistička aktivnost (kamp). Ambijentalnost prostora uz more koja proizlazi iz dobre orijentacije, izdvojenosti, bujne vegetacije jaka su strana zone koje su ograničene njezinom lokacijom većim dijelom unutar pojasa 100 m od obale te potrebnim ulaganjima u infrastrukturu. Povećanje kvalitete usluga i obogaćivanje sadržaja osnova je razvoja zone.

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

Grad: Krk

Broj
stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Glavotok 1



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	15 ha
PPUG	15 ha
UPU	Obveza, pokrenut postupak izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koefficijent izgrađenosti	0,3
Koefficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	800 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	Poljoprivredno/šumsko
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranim cestama uskog profila Pristup destinaciji: novo-rekonstruirana cesta, aerodrom, most do kopna
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba na 3 km od zone

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Atraktivna mikro lokacija, neposredna blizina samostana; izdvojenost od naselja; od 100 do 250m od mora; izdužen oblik; ograničen pristup plaži	★★★
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	Suma posebne namjene; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u neposrednoj blizini samostan poznat po glagoljaškoj baštini, u širem okruženju	★★★★

Kvaliteta plaže	bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Punat, Baška, Vrbnik, Omišalj)	
Kvaliteta luka	Prirodna neuređena plaža; ograničen pristup dijelovima plaže najbližih zoni	★★
Kvaliteta mora	Malo privezište za potrebe lokalnog stanovništva	★★★
Kvaliteta zraka	Vrlo visoka, zona se ne nalazi uz obalu	★★★★★
Razina buke	Prva kategorija	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika s obzirom da se radi o netaknutom prirodnom prostoru; blizina samostana pridonosi slikovitosti prostora	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Neizgrađena zona bez turističke aktivnosti, prirodno očuvana u slikovitom okruženju, ali odmaknuta od mora s ograničenom mogućnošću pristupa obali.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranoj namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo poljoprivredno-šumska namjena	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	18,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	14,6%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na otoku Krku, utjecaj konkurenata ovisit će o tržišnom pozicioniranju i diferencijaciji zone	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Realizacija planirane (FFIG) sportsko-rekreacijske zone u neposrednoj blizini (prema zapadu, između obale i zone) poboljšava razvojni potencijal	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Moguć negativan imidž planiranih energetskih projekata u Omišlju, mogućnost havarije	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potrebno proširiti profil pristupne ceste uz ulaganja u organizaciju prometa u zoni	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Potpuna izgradnja infrastrukture do zone (oko 3 km) i na lokaciji	★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	120 (stalnih i sezonskih) zaposlenih uz izgradnju T1	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes – vlasnici pokrenuli izradu UPU-a	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Unatoč visokim prirodnim kvalitetama i slikovitošću mikrolokacije te interesu i malom broju vlasnika, razvojni potencijal je ograničen visokim ulaganjima u infrastrukturu, prilagođavanje objekata konfiguraciji terena te osiguranju dosta obala. Tržišno pozicioniranje trebat će osigurati diferencijaciju od konkurenčkih projekata te posebnošću i raznolikošću ponude osigurati privlačnu moć kompleksa



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Jedna od neizgrađenih većih zona na području Grada i na još uvijek pretežito turistički nerazvijenom dijelu otoka Krka. Unatoč kvalitetnom prirodnom okolišu, atraktivnosti vizura i prostornog sklada mikrolokacije te interesu vlasnika, razvojni potencijal zone ograničen je obilježjima zone (pristup moru, nagib terena, položenost zone, kapacitet zone) te nepostojanjem infrastrukture i neadekvatnom prometnom pristupu.

Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam, a preporuča se proširenje zone koje bi obuhvatilo susjednu sportsko-rekreacijsku zonu s povećanjem ukupnog smještajnog kapaciteta.

Grad: Krk

Broj
stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Torkul



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	15 ha
PPUG	15 ha
UPU	Obveza – pokrenut postupak izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgradenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	800 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)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno/šumsko
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone makadamskom cestom Pristup destinaciji: novo-rekonstruirana cesta, aerodrom; most do kopna
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba do obližnjeg naselja Pinezić

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Atraktivna mikro lokacija; izdvojena od naselja; od 100 do 250 m od mora; ograničen pristup plaži	★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno strmo područje	★★★★★
Nagib terena	Strm	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Suma posebne namjene, 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, Vrbnik, Omišalj)	★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna neuređena plaža; ograničen pristup;	★
Kvaliteta luka	Malо privezište za potrebe lokalnog stanovništva	★★
Kvaliteta mora	Vrlo visoka, lokacija nije uz obalu	★★★★★

Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je velika s obzirom da se radi o netaknutom prostoru. Pogled s lokacije na more s velike visine daje zoni posebnu vrijednost.	★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Zonu odlikuje kvaliteta prirodnog resursa, zapadna orientacija, pogled na more s visoke nadmorske visine te blizina grada Krka. Istodobno, udaljenost od mora odnosno strm i ograničen pristup obali predstavljaju prostorno ograničenje.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	18,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	14,6%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na otoku Krku, utjecaj konkurenata ovisit će o tržišnom pozicioniranju i diferencijaciji zone	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nisu raspoložive informacije o mogućim komplementarnim projektima	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Moguć negativan imidž planiranih energetskih projekata u Omišlju, mogućnost havarije	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo visoka, izgradnja pristupnih prometnica uz ulaganja u organizaciju prometa u zoni	★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Potpuna izgradnja infrastrukture do zone i na lokaciji	★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	100 (stalnih i sezonski) zaposlenih uz izgradnju T2	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes – vlasnici pokrenuli izradu UPU-a	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Unatoč visokim prirodnim kvalitetama i slikevitosti mikrolokacije te interesu vlasnika razvojni potencijal je ograničen visokim ulaganjima u infrastrukturu, prilagođavanjem objekta konfiguraciji terena i osiguranju uklopjenosti u krajobraz te, također, dostupnošću obale. Tržišno pozicioniranje trebat će osigurati diferencijaciju od konkurenčkih projekata, a posebnošću i raznolikošću ponude osigurati privlačnu moć kompleksa.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Jedna od većih neizgrađenih zona na području grada i na još uvijek pretežito turistički nerazvijenom dijelu otoka Krka. Unatoč kvaliteti prirodnog okoliša, atraktivnosti vizura i prostornog sklada mikrolokacije te interesu vlasnika, razvojni potencijal zone ograničen je pristupom moru te nepostojanjem infrastrukture i neadekvatnom prometnom pristupu.

Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno-planskom dokumentacijom.

Grad: Krk

Broj
stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Ježevac



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	11 ha
PPUG	11 ha
UPU	Obveza izrade – fazi izrade
Izgrađenost	Izgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1300 ležajeva (PPŽ), 700 ležajeva (PPUG)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 1*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, dio zone nalazi se unutar pojasa 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug - jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na grad Krk i otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep, u zoni postoji bogato visoko zelenilo	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, oko zone bogata ponuda kulturnog nasljeđa grada Krka i otoka Krka (Omišalj, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Mali dio uređena plaža dok je veći dio prirodna plaža, uz obalu šetnica	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena za javni promet Krka i LNT (Punat)	★★★★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★

Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Skladan prostor visoke vizualne vrijednosti uklopljen u zelenilo s pogledom na grad Krk, skladnost donekle narušena stambenom izgradnjom na granicama zone	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
U zoni se odvija se turistička aktivnost (kamp). Zonu odlikuje kvalitetna orijentacija, blizina grada, kontakt s morem i pogled na more, bogato visoko zelenilo. Zona je okružena građevinskim područjem grada Krka što onemogućava njezinu širenje.		

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	13,58%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	23,64%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Zona je izgrađena i koristi se kao kamp, mogućnost razvoja novih smještajnih objekata vezana je uz prenamjenu postojećeg kampa u drugi oblik turističkog korištenja	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja mogućnost izgradnje komplementarnih sadržaja uz postojeću namjenu zone Visoka mogućnost razvoja novih komplementarnih objekata uz prenamjenu (dijela) kampa u drugi oblik turističkog korištenja	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge postojeće i planirane camping kapacitete na otoku Krku, usklađen razvoj s TZ Politin može doprinijeti jačanju tržišnog položaja zone, ali i cijelog grada	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Sa zapada planirana sportsko-rekreacijska zona (prema moru) povećava atraktivnost zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobar prometni pristup do zone	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, u slučaju prenamjene (dijela) postojećih smještajnih kapaciteta u drugi oblik turističkog korištenja	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 100 zaposlenih uz prenamjenu postojećih smještajnih kapaciteta sukladno maksimalno planiranom smještajnom kapacitetu i kategoriji (T2)	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Državno zemljište	
Iskazani interes za TZ	Nema	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Turistička zona je u upotrebi i nema mogućnosti širenja zbog izgrađenosti okruženja. Kvaliteta prostora viša je od one koju generira postojeća namjena, a realizacija njezinog razvojnog potencijala ovisi o konkurenčkom pozicioniraju i podizanju kvalitete sadržaja i usluga sukladno planiranoj namjeni, posebice u prenamjeni postojećeg kampa u drugu vrstu turističkog korištenja.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je realizirana, a njezin daljnji razvoj, s obzirom na ograničenost prostornih mogućnosti širenja ovisi o podizanju kvalitete sadržaja i usluga te mogućnosti prenamjene postojećeg kampa u drugu vrstu turističkog korištenja, budući da je kvaliteta lokacije viša od one koju generira postojeća namjena.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno planskom dokumentacijom uz procjenu mogućnosti da se planirana namjena zone proširi/zamjeni namjenom T1.		

Grad: Krk

Broj stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Politin



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	35 ha
PPUG	35 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	2000 ležajeva (PPŽ)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeća)	T3 (kamp FKK)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 2*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom i dijelom makadamom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba, telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, dio zone nalazi se unutar pojasa 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug-jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na grad Krk, otok Cres i južni dio Kvarnerskog zaljeva	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Dio obalnog područja izgrađen, vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, oko zone bogata ponuda kulturnog nasljeđa grada Krka i otoka Krka (Omišalj, Punat, Baška, Vrbnik)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređene i prirodne plaže	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena za javni promet i LNT (Punat)	★★★★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, ali prema opažanju vrlo visoka	★★★★★
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)	Skladan, pretežito neizgrađen, prostor visoke vizualne vrijednosti uklapljen u zelenilo u blizini i s lijepim vizurama grada Krka	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

U južnom dijelu zone odvija se turistička aktivnost (kamp 2*), a sjeverni dio je neizgrađen. Uklapljen u krajobraz, zonu odlikuje bujna vegetacija, veličina, kvalitetna orijentacija i kontakt s morem te blizina i vizura grada Krka.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena, dio zone koristi se kao kamp, dio su poljoprivredne i šumske površine	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	43,21%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	36,36%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, veći dio zone je neizgrađen; konflikt između postojećeg turističkog korištenja zone (kamp 2*) i neizgrađenog dijela namijenjenog kapacitetima drugog tipa i više kategorije	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, veći dio zone neizgrađen	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenți obuhvaćaju druge postojeće i planirane camping kapacitete na otoku Krku, usklađen razvoj s TZ Ježevac može doprinijeti jačanju tržišnog položaja zone, ali i cijelog grada	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema raspoloživih informacija o značajnijim komplementarnim projektima u okruženju	★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, do zone dobar prometni pristup	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno povećati postojeći kapacitet infrastrukture, posebno uz prenamjenu postojećeg kampa u drugi oblik turističkog korištenja	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 300 zaposlenih uz prenamjenu postojećih smještajnih kapaciteta sukladno maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju (T2)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Turistička zona djelomično je u upotrebi. Veličinom i visokom kvalitetom prostornih obilježja (orientacija, sklad, uklapljenost u krajobraz), zona predstavlja najvažniju turističku zonu na području grada Krka čije je djelomično korištenje u neskladu s razvojnim potencijalom i vrijednošću prostora. Realizacija visokog razvojnog potencijala ovisi o usuglašavanju razvojne strategije i tržišnog pozicioniranja postojećih i planiranih turističkih objekata odnosno interesu vlasnika i postojećih korisnika kampa da pristupe/sudjeluju u razvoju zone u smjeru izgradnje T2/(T1) kapaciteta. Ograničenja razvoja zone vezana su uz nepoznat poduzetnički interes postojećeg korisnika kampa da pristupi/sudjeluje u razvoju zone u smjeru izgradnje T2/(T1) kapaciteta te usitnjenoj postojećoj vlasničkoj strukturi.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Turistička zona djelomično je realizirana (kamp). Veličinom i visokom kvalitetom prostornih obilježja (orientacija, sklad, uklapljenost u krajobraz), zona predstavlja najvažniju turističku zonu na području Krka. Rentna vrijednost lokacije viša je od one koju pruža postojeći oblik korištenja te realizacija razvojnog potencijala zone ovisi o povećavanju kvalitete ponude na lokaciji odnosno o usuglašavanju nove razvojne strategije koja će rezultirati najboljim konceptom korištenja prostora.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam uz prijedlog da se procjeni mogućnost proširenja/zamjene planirane namjene s namjenom T1.

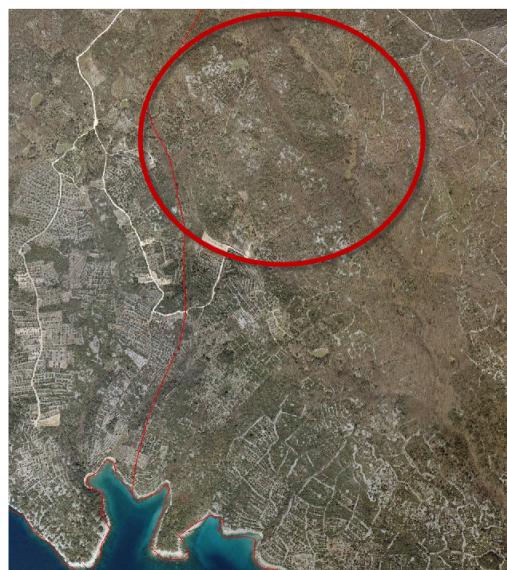
Grad: Krk

Broj
stanovnika
(2001.): 5.491

Broj zaposlenih
(2007.): 2.331

Broj noćenja (2009.):
781.277

Naziv zone: Strigar



ZAHTEV GRADA KRKA ZA OCJENU TZ

Površina	26 ha
Izgrađenost	Neizgrađena
Koefficijent izgrađenosti	0,3
Koefficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	2500 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	5*
Postojeće korištenje zemljišta	Šumsko i poljoprivredno zemljište
Prometna dostupnost	Pristup makadamskom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Nema izgradene infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije uz more, cca 1300 m od obale, 120-200 mm	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Atraktivan pogled na more s veće nadmorske visine	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na brdovito šumsko područje	★★★★★
Nagib terena	Strm	★★★
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, Omišalj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nije uz more, prirodna plaža (potrebno urediti put do obale)	
Kvaliteta luka	Nije uz obalu, nema raspoloživih informacija o planiranim projektima izgradnje LNT	
Kakvoća mora	Nije uz obalu, 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)	Velika vizualna vrijednost prostora zasnovana je na potpuna izdvojenosti u netaknutoj prirodnom okruženju (visoko zelenilo unutar i oko zone) te pogleda na more s više nadmorske visine	★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
U predmetnom području ne odvija se turistička aktivnost. Zonu odlikuje izdvojena pozicija u netaknutoj prirodi, kvalitetna orijentacija, pogled na more i blizina grada Krka.		★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, u potpunosti neizgrađena vrlo velika zona	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, u potpunosti neizgrađena vrlo velika zona	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Potencijalni konkurenti obuhvaćaju, prije svega, druge izgrađene ili planirane hotelske zone/projekte na otoku Krku (za očekivati je da će se na TZ Torkul razvijati približno sličan koncept); TZ Strigar diferencira se planiranom kategorijom 5* kao i kombinacijom T1 i T2 namjene/kapaciteta	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Očekuje se razvoj integriranog, samodostatnog, turističkog kompleksa čime se važnost komplementarnih projekata umanjuje; Uredenje i uspješno poslovanje 'Zračne luke Rijeka' faktor je uspjeha zone	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Moguć negativan imidž planiranih energetskih projekata u Omišlju kao i mogućnost havarije	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo visoka, izgradnja ukupne cestovne infrastrukture do i unutar zone, kao i puta do mora	★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Vrlo visoka, potpuno infrastrukturno opremanje zone po najvišim standardima	★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 600 zaposlenih uz realizaciju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta i podizanje kategorije na razinu planirane (ovisno o strukturi kapaciteta T1 i T2)	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Interes za izgradnju turističke zone	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal zone zasnovan je na kvaliteti prirodnih resursa i ambijentalnosti izdvojene lokacije kao i blizine povijesnog grada Krka. Vlasništvo zone je okrugnjeno, a vlasnik jasno iskazuje interes za aktiviranje zone. Ograničenja razvojnog potencijala proizlaze iz vrlo visokih troškova prometnog i infrastrukturnog opremanja zone, ali i uspješnog financiranja vrlo zahtjevnog investicijskog poduhvata u komercijalne turističke hotelske kapacitete i vile najviše kategorije te, iznad svega, potrebe osiguranja uspješnog menadžmenta koji će osigurati komercijalnu održivost projekta. Uspješno poslovanje ovog projekta dodatno je opterećeno razvojem uspješnog destinacijskog menadžmenta na razini grada, ali i cijelog otoka Krka (što je izvan kontrole projekta).		★★★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Na području predložene zone ne odvija se turistička aktivnosti. Očuvanost, ambijentalnost, orijentacija, veličina prostora prednosti su ove zone, a realnosti njezine realizacije pridonosi okrugnjena vlasnička struktura s jasno izraženim poduzetničkim interesom za aktiviranje zone. Ograničenja razvojnog potencijala proizlaze iz veličine investicije odnosno osiguranja finansijskih izvora za njezino financiranje, kao i razvoja poslovнog koncepta koji će osigurati njezinu komercijalnu tržišnu održivost. Uspješno poslovanje ovog projekta dodatno je opterećeno razvojem uspješnog destinacijskog menadžmenta na razini grada, ali i cijelog otoka Krka (što je izvan kontrole projekta). Ocenjuje se da je predložena zona pogodna za razvoj turističkog projekta te se predlaže razmatranje mogućnosti da se planira kao nova turistička zona na području grada Krka.