

MIKROREGIJA OTOK KRK

Općina Punat

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: Punat

Broj stanovnika (2001.): 1.876

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 684

Broj zaposlenih (2007.): 554

Broj noćenja (2009.): 601.911

Naziv zone: Kanajt



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	12 ha
PPUG	11,94 ha
UPU	Izrađen
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koefficijent izgrađenosti	0,3
Koefficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	700 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1, 45 ležaja
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Hotel 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T1 i poljoprivredne površine
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba, telefon

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, cca 100 m od mora, u zaleđu LNT Punat	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled uvalu i LNT Punat te otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Nekadašnji biskupski ljetnikovac pretvoren u hotel okružen je lijepim poljoprivrednim površinama (masline)	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u zoni se nalaze obrađene poljoprivredne površine (kultivirani krajolik), u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	U zoni biskupski ljetnikovac (sadašnji hotel); Franjevački samostan na otočiću Košljun, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka	★★★★★

	(Krk, Baška, Omišalj, Vrbnik)	
Kvaliteta plaže	Nema, zone nije uz more, a LNT Punat smješten ispred zone također nema plažu; orientacija na gradske plaže	★★★
Kvaliteta luka	Vrlo blizu LNT Punat	★★★★★
Kvaliteta mora	Visoka kvaliteta na gradskim plažama	★★★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, ali po opažanjima visoka kvaliteta	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Razvoj servisnog dijela marine	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Zagađenje mora uz LNT Punat	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je visoka kao rezultat ambijentalnosti restaurirane povjesne građevine, hortikulture, maslinika i netaknutog prirodnog područja	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Predmetno područje većim je dijelom neizgrađeno. Zonu odlikuje zapadna orijentacija, kvalitetni prirodni resursi i ambijentalnost. Blizina LNT Punat faktor je tržišne prepoznatljivosti, ali i definiranja konkurentske pozicije zone.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena, u zoni postoji hotel (3*)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	30,77 %	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	20,59 %	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, područje je većim dijelom neizgrađeno	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, područje je većim dijelom neizgrađeno	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka, konkurentnost zone vezana je uz adekvatno tržišno pozicioniranje u odnosu na LNT Punat	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Daljnji razvoj LNT Punat te privođenje namjeni sportsko-rekreacijske zone sa zapada	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona se nalazi uz glavnu prometnicu u naselje Punat	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, proširenje infrastrukturne opremljenosti na područje cijele zone	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 150 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Pretežito fizičke osobe, crkva	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes – vlasnici pokrenuli izradu UPU-a	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
S obzirom na površinu, orijentaciju zone, dostupnu infrastrukturu, blizinu LNT, vlasničku strukturu i iskazani interes za daljnje aktiviranje zone njezin razvojni potencijal je visok.		



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Predmetno područje većim je dijelom neizgrađeno. Zonu odlikuje zapadna orijentacija, kvalitetni prirodni resursi i ambijentalnost. Razvojni potencijal zone visok je s obzirom na površinu zone, dostupnost infrastrukture, vlasničku strukturu i iskazani poduzetnički interes za aktiviranje zone. Konkurentnost zone vezana je uz adekvatno tržišno pozicioniranje u odnosu na LNT Punat

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

Općina: Punat

Broj stanovnika (2001.): 1.876

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 684

Broj zaposlenih (2007.): 554

Broj noćenja (2009.): 601.911

Naziv zone: Mala Krasa Konobe



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	20 ha
PPUG	19,76 ha
UPU	Obveza izrade UPU 6 – izrađen
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 (kamp 0,2)
Koeficijent iskoristivosti	0,8 (kamp 0,6)
Maksimalni kapacitet	1500 ležajeva PPŽ
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3, 1500 ležajeva, FKK
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2/ T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2* kamp
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp Konobe
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod , odvodnja, elektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Cres i Rab	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na područje kampa	★★★★★
Najib terena	Blago	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, Franjevački samostan na otočiću Košljun, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Baška, Omišalj, Vrbnik)	★★★★
Kvaliteta plaže	Ispred zone lijepa prirodna šljunčana plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	U naselju Punat LNT	★★★★
Kvaliteta mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, ali prema opažanju visoke kvalitete	★★★★★

Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo velika jer se radi o uređenom prostoru kampa s visokim zelenilom.	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

U zoni se odvija turistička aktivnost (kamp). Orientacija zone, pozicija u odnosu na naselja, blizina mora, površina daju području veliki prostorni potencijal kao turističke zone.



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	51,28%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	44,12%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, u slučaju prenamjene u T2/T3	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, uz prenamjenu postojećeg korištenja prostora	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Velik broj turističkih zona na području otoka Krka; uslijed veličine, razvijenosti i tržišne prepoznatljivosti ne očekuje se da će novi projekti ugroziti konkurenčku poziciju zone (specifičnost kampa je specijalizacija za nudiste)	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj planiranih sportsko-rekreacijskih sadržaja u blizini može pridonijeti turističkoj ponudi zone	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona ima dobar cestovni pristup	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, potreba poboljšanja infrastrukturne opremljenosti (posebice u slučaju izgradnje T2)	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 20 zaposlenih u uvjetima zadržavanja postojeće namjene	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema izkazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Kao rezultat postojeće tržišne pozicije i usmjerenja na nudistički segment potražnje, prometne dostupnosti i infrastrukturne opremljenosti te s obzirom na raspoloživ prostor za daljnji razvoj/unapređenje ponude i usluga zona ima visok razvojni potencijal. Za očekivati je da će razvoj i dalje biti usmjerjen na camping ponudu (T3) budući da nije iskazan interes za izgradnju kapaciteta koji odgovaraju namjeni T2.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
U zoni se odvija turistička aktivnost (kamp). Zonu obilježava vrlo visoka prostorno-ekološka kvaliteta te jasna tržišna pozicija (segment nudisti). Zona je uz postojeću razinu korištenja (T3) dosegla maksimalni planirani kapacitet osoba, a daljnji se razvoj u namjeni T3 može očekivati kroz poboljšanje kvalitete sadržaja i usluga.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Općina: Punat

Broj stanovnika (2001.): 1.876

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 684

Broj zaposlenih (2007.): 554

Broj noćenja (2009.): 601.911

Naziv zone: Škrila



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	7 ha
PPUG	7 ha
UPU	UPU 8
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3 (kamp 0,2)
Koeficijent iskoristivosti	0,8 (kamp 0,6)
Maksimalni kapacitet	1200 ležajeva PPŽ
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3, 1000 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2/ T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2* kamp
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp Škrila
Prometna dostupnost	Ima cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod - cisterna, odvodnja (u tijeku povezivanje na mrežu Stare Baške), elektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz more, zona (uska) većim dijelom unutar pojasa 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug – jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Cres i Rab	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na stjenoviti dio općine Punat	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, Franjevački samostan na otočiću Košljun, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Krk, Baška, Omišalj, Vrbnik)	★★★★
Kvaliteta plaže	Uglavnom prirodna i slabo uređena	★★★
Kvaliteta luka	LNT u Puntu	★★★★
Kvaliteta mora	Visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, po opažanjima vrlo visoka kvaliteta	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema, eventualno intenzitet prometa na cesti u neposrednoj blizini	★★★

Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualnu vrijednost prostora narušava blizina cestovne prometnice i neplanski uređeni kamp	★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
U zoni se odvija turistička aktivnost (kamp). Prostor zone odlikuju kvalitetni prirodni resursi. Vrlo uska zona omeđena cestovnom prometnicom i morem, većim dijelom unutar pojasa 100 m od obale što ograničava mogućnost širenja zone i gradnje novih objekata. Izgradnjom nove prometnice do Baške zona bi imala mogućnost širenja.		★★★★

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	17,95%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	35,29%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, veći dio zone nalazi se unutar 100 m od mora	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, veći dio zone nalazi se unutar 100 m od mora	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj planiranih sportsko-rekreacijskih sadržaja u blizini može pridonijeti turističkoj ponudi zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona se nalazi uz glavnu prometnicu	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potreba izgradnja vodovodne mreže te dovršenja priključka na kolektor odvodnje	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 20 zaposlenih u uvjetima zadržavanja postojeće namjene	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes – vlasnici pokrenuli izradu UPU-a	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Kao rezultat dostupnosti, tržišne pozicije te kvalitetnog prirodnog resursa i 'izoliranosti' zona ima dobar razvojni potencijal za koji se može očekivati da će i dalje biti usmjeren na kamping ponudu (T3) budući da je zona većim dijelom unutar pojasa 100 m od obale te je stoga mogućnost izgradnje T2 kapaciteta vrlo ograničena.		★★★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
U zoni se odvija turistička aktivnost (kamp). Očekuje se da će razvojni potencijal zone, s obzirom na kvalitetu prirodnih resursa i stečenu tržišnu poziciju te vrlo ograničenu mogućnost širenja, biti usmjeren na povećanje kvalitete ponude usluga i sadržaja. Zona je većim dijelom unutar pojasa 100 m od obale te je mogućnost izgradnje T2 kapaciteta vrlo ograničena.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom uz razmatranje mogućnosti ukidanja namjene T2 zbog konfliktnosti sa ZOP-om.		

MIKROREGIJA OTOK KRK

Općina Baška

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: Baška

Broj stanovnika (2001.): 1.544

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 537

Broj zaposlenih (2007.): 333

Broj noćenja (2009.): 791.412

Naziv zone: Zablaće



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	32 ha
PPUG	28,03 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,1-0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,2-0,8
Maksimalni kapacitet	3000 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1/T2/T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2* kamp
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće koništenje zemljišta	Kamp, poljoprivredno zemljište, parkiralište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodoopskrbe i odvodnje

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Užim dijelom uz more, zona graniči s TZ Baška	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na naselje Bašku	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na uređeni kamp, veći dio zone nije izgrađen te dijelom i zapušten	★★★
Nagib terena	Gotovo ravan	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, bogata opremljenost pješačkim stazama na području općine, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini bogata ponuda kulturnog nasljeđa: zaštićena urbanistička cjelina Baške, Jurandvor i Bašćanska ploča, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Punat, Krk, Vrbnik, Omišalj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Ispred zone uređena šljunčana i pješčana plaža	★★★★★ -

Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena za javni promet Baška, u blizini privežiste	
Kvaliteta mora	More visoke kakvoće	
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 budući da se radi o uređenom kampu (sklad djelomično narušava neizgrađeni i djelom zapušteni dio) u uvali na jednoj od najljepših jadranskih plaža	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

U turističkoj zoni odvija se turistička aktivnost (kamp). Vizualna vrijednost prostora kao i prirodni resursi na koje je naslonjena visoke su kvalitete. Veći dio zone nije izgrađen te se s obzirom na raspoloživ prostor i lokaciju radi o zoni koja može prihvatiti veći razvojni projekt relevantan ne samo za općinu Baška već i za cijelo područje otoka Krka. Zona graniči s TZ Baška.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena. Kamp se nalazi uz more, ostatak zone koristi se kao poljoprivredna površina.	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	60,38%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	54,55%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, velik dio zone nije izgrađen	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, velik dio zone nije izgrađen	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka; svojom veličinom i lokacijom, uz prepostavku adekvatnog tržišnog pozicioniranja, zona raspolaže potencijalom da postane najvažnija turistička zona Općine, a i među važnijim na otoku Krku; usklađen razvoj sa susjednom TZ Baška može pridonijeti konkurenčnosti obje zone	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj ponude i daljnje uređenje prostora plaže i šetnice može generirati konkurenčku prednost	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Potencijalni konfliktni koncept razvoja susjedne TZ Baška	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, do zone izgrađena dosta kvalitetna prometnica, razvoj zone podrazumijeva veća ulaganja u organizaciju prometa u zoni	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja , promjena namjene i povećanje smještajnih kapaciteta zahtijeva poboljšanje infrastrukturne opremljenosti zone	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 400 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet i kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatne i fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Nije iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na vrijednost lokacije i površinu zone, razvojni potencijal TZ Zablaće ocjenjuje se visokim. Ograničenja razvoja zone vezana su uz nepoznat poduzetnički interes postojećeg korisnika kampa da pristupi/sudjeluje u razvoju zone u smjeru izgradnje T1/T2 kapaciteta te daljnjih ograničenja vezanih uz usitnjenu postojeću vlasničku strukturu te visoka ulaganja u infrastrukturu.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Turistička zona djelomično je realizirana (kamp). Veličinom i visokom kvalitetom prostornih obilježja radi se o potencijalno najvažnijoj turističkoj zoni na području općine Baška čije je djelomično korištenje u neskladu s razvojnim potencijalom i vrijednošću prostora.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostornom planskom dokumentacijom uz procjenu mogućnosti podizanja kategorije zone na 4*.

Općina: Baška

Broj stanovnika (2001.): 1.544

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 537

Broj zaposlenih (2007.): 333

Broj noćenja (2009.): 791.412

Naziv zone: Baška



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	11 ha
PPUG	3,65 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađeno
Koefficijent izgrađenosti	0,3
Koefficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1300 ležajeva PPŽ, 436 ležajeva PPUO
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1/T2/T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	4* hotel Zvonimir (160 ležaja), 3* hotel Chorintia Baška (939 ležaja)
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće korištenje zemljišta	T1 i sportsko-rekreacijske površine
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
-Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovoda i odvodnje

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, cca 70-100 m od mora	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na naselje Bašku i kopno	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na izgrađeni hotelski kompleks	★★★★
Nagib terena	Gotovo ravan	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, bogata opremljenost pješačkim stazama na području općine, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini bogata ponuda kulturnog nasljeđa: zaštićena urbanistička cjelina Baške, Jurandvor i Baščanska ploča, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe otoka Krka (Punat, Krk, Vrbnik, Omišalj)	★★★★
Kvaliteta plaže	Ispred zone uređena šljunčana i pješčana plaža	★★★★★

Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena za javni promet Baška	
Kvaliteta mora	Nije uz obalu, more visoke kvalitete	
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 budući da se radi o uređenom hotelskom kompleksu u uvali na jednoj od najljepših jadranskih plaža	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

U turističkoj zoni odvija se turistička aktivnost (hotel) uz gotovo dostignut maksimalni planirani kapacitet. Daljnji razvoj zone ograničen je površinom. Vizualna vrijednost prostora kao i prirodni resursi na koje je naslonjena visoke su kvalitete.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Usklađena, u zoni se odvija turistička aktivnosti (T1)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	20,75%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	23,64%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska, zona je izgrađena, maksimalni kapacitet gotovo dostignut	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona je izgrađena	
Utjecaj konkurenckih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka; uz pretpostavku adekvatnog tržišnog pozicioniranja, veličina i struktura zone osigurava jaku konkurenčku sposobnost; Usklađen razvoj sa susjednom pretežito neizgrađenom TZ Zablaće može pridonijeti konkurentnosti obje zone	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Razvoj ponude i daljnje uređenje prostora plaže i šetnice te usklađen razvoj sa susjednom pretežito neizgrađenom TZ Zablaće može generirati konkurenčku prednost	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Potencijalni konfliktni koncept razvoja susjedne TZ Zablaće	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Vrlo niska, dobra prometna povezanost	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Niska, zona je planski građena za potrebe turizma	
Broj vlasnika	Bez promjena u razini zapošljavanja (dostignuta planirana veličine i razina kvalitete)	
Vrsta vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Iskazani interes za TZ	Privatno vlasništvo	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Iskazan interes – vlasnici pokrenuli izradu UPU-a	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal zone, s obzirom na postojeću izgrađenost, ograničen je na podizanje kvalitete sadržaja i usluga. Koncept razvoja susjedne TZ Zablaće utjecat će na buduću tržišnu poziciju i konkurentnost objekata u zoni.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona je izgrađena i u njoj se odvija turistička aktivnost (hoteli). Zonu odlikuju prirodni resursi prostora u najbližem okruženju (jedna od najljepših jadranskih uvala i plaža). S obzirom na postojeću izgrađenost te dostignuti maksimalni kapacitet i kategoriju zone, razvojni potencijal zone ograničen je na podizanje kvalitete sadržaja i usluga objekata. Koncept razvoja susjedne TZ Zablaće utjecat će na buduću tržišnu poziciju i konkurentnost objekata u zoni.

Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, uz procjenu potrebe usklađivanja PPŽ i PPUO koja se odnosi na veličinu i planirani kapacitet zone te procjenu mogućnosti podizanja planirane kategorije zone u PPOU na razinu višu od 3*.

Općina: Baška

Broj stanovnika (2001.): 1.544

Radno aktivno stanovništvo (2001.): 537

Broj zaposlenih (2007.): 333

Broj noćenja (2009.): 791.412

Naziv zone: Bunculuka



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	10 ha
PPUG	10 ha
UPU	Obveza izrade, za jedan dio zone izrađen
Izgrađenost	Pretežito neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,1
Koeficijent iskoristivosti	0,2
Maksimalni kapacitet	1200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	3* kamp – FKK (1200 ležajeva)
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp i poljoprivredno zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći sustav elektroopskrbe, vodovod

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Manjim užim dijelom uz more, kamp je prirodno ogradien visokim stijenama	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Prvić i Velebit	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno strmo područje	★★★★★
Nagib terena	U obalnom dijelu blagi, a u unutarnjem dijelu strmi.	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, bogata opremljenost pješačkim stazama na području općine, u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Krka	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini arheološko nalazište i zaštićena urbanistička cjelina Baške, Jurandvor i Bašćanska ploča, u širem okruženju bogato kulturno naslijeđe otoka Krka (Punat, Krk, Vrbnik, Omišalj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Vrlo lijepa prirodna šljunčana plaža	★★★★★

Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena za javni promet Baška	
Kakvoća mora	Visoke kakvoće	
Kvaliteta zraka	Nije mjerena, prema opažanjima jako dobra	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo visoka budući da se radi o uređenom kampu u prirodno očuvanoj i skladnoj uvali	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Zona s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp) uz dostignuti maksimalni planirani kapacitet. Zonu karakterizira očuvani i skladan prostor vrlo visoke kvalitete.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Usklađena, u zoni se odvija turistička aktivnost (kamp)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	18,87%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	21,82%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, dostignut maksimalni kapacitet kampa	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, dio zone je neizgrađen	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo velik broj turističkih zona na području otoka Krka; uslijed veličine, razvijenosti i tržišne prepoznatljivosti ne očekuje se da će novi projekti ugroziti konkurenčku poziciju zone (specifičnost kampa je specijalizacija za nudiste)	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Uređenje šetnice do naselja Baška	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, potreba proširenja pristupne asfaltirane prometnice	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, potrebna ulaganja u sustav odvodnje i unapređenje postojeće infrastrukturne opremljenosti	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Bez promjena u razini zapošljavanja (dostignuta planirana veličina i razina kvalitete)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Nije iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal zone, s obzirom na već dosegnuti maksimalni kapacitet, proizlazi iz mogućnosti izgradnje komplementarnih sadržaja te podizanja ukupne kvalitete sadržaja i usluga u zoni.		



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je izgrađena i u njoj se odvija turistička aktivnost (kamp). Zonu odlikuju izuzetni prirodni resursi prostora (ljepota i sklad uvala). S obzirom na postojeću izgrađenost te dostignuti maksimalni kapacitet i kategoriju zone, razvojni potencijal zone ograničen je na podizanje kvalitete sadržaja i usluga objekata.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

kartografski prikaz

