

4.2.6. MIKROREGIJA CRES

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

Mikroregija Otok Cres obuhvaća područje grada Cresa, na kojem je, prema popisu stanovništva, u 2001. godine živjelo 2959 stanovnika, od čega 1114 radno aktivnih. U 2007. godini na području mikroregije bilo je 1.022 zaposlenih u pravnim osobama, obrtu i slobodnim zanimanjima.

U 2009. godini na području Otoka ostvareno je 753 tisuće noćenja, od čega su turisti iz inozemstva ostvarili 96%. Otok Cres ostvaruje 7% ukupnog broja noćenja Županije. Otok Cres odredište je u kojem, prema kriteriju ostvarenih noćenja, dominiraju kampovi 58% te, potom, privatni smještaj s udjelom od 25% u ukupnim noćenjima, a prema važnosti slijede kampovi s udjelom od 32%. U hotelima je ostvareno 55 tisuća noćenja odnosno 7% ukupnih noćenja. Na području grada i općina mikroregije u 2009. godini bilo je registrirano ukupno 11.055 ležajeva, od čega u hotelima 4%, kampovima 46% i privatnom smještaju 26%.

Prosječan posjetitelj otoka Cresa je nešto starije dobi, izrazito obrazovan i viših platežnih mogućnosti. Dolazi samostalno i izrazito je lojalan i aktivan. Prosječna dnevna potrošnja gostiju na Cresu u ljetu 2007. godine iznosila je 30 Eura što je bitno niže od prosjeka za Kvarner koji iznosi 46 Eura, pri čemu je na ugostiteljske usluge smještaja, hrane i pića izdvajano 59% prosječne potrošnje u destinaciji.

Razvoj turizma na području otoka Cresa razrađuje se u dokumentu *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija Cres¹*, kojim su postavljeni sljedeći dugoročni ciljevi razvoja turizma na ovome području: produženje sezone na 7-8 mjeseci; povećanje kvalitete smještaja; optimiranje kapaciteta u okviru nosivog kapaciteta od 23 tisuće jedinica; podizanje ponude na 4*; ulaganje u doživljaje mora; uređenje plaža; tematske plaže, proširivanje broj turističkih proizvoda; privlačenje turista bolje platne sposobnosti i povećati potrošnju; poticanje direktnе prodaje na međunarodnom tržištu; stvaranje jasnog i prepoznatljivog imidža; maksimalno povećanje tržišnog udjela na postojećim tržištima i ulazak na nova tržišta; te integralna kvaliteta destinacije. U cilju ostvarenja postavljenih dugoročnih ciljeva i razvojnih odrednica preporučuje se provedba 36 projekta iz domena infrastrukture, smještaja, atrakcija i usluga².

Strateški marketinški plan turizma Kvarnera 2009-2010, Subregionalni plan Otok Cres³ prepoznaće sljedeće atribute jedinstvenosti otoka Cresa: iskonsko prostranstvo, očuvanost prostora i prirodne baštine te izuzetno vrijedna i zanimljiva prirodna baština. Ključna snaga brenda otoka Cres je 'Eko otok Kvarnera'.

Prema Usklađenju prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine 50/2006) na području mikroregije planirano je 20 područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje (turističke zone) ukupnog kapaciteta 14.700 ležajeva i ukupne površine 202 ha. Od ukupnog broja turističkih zona, 10 zona odnosi se na postojeće zone na kojima se odvija turistička aktivnost ukupnog kapaciteta 9650 ležajeva, a 10 zona na planirane i neizgrađene zone ukupnog kapaciteta 5050 i površine 75 ha.

Od ukupno planiranih turističkih zona na području mikroregije:

- 8 zona su T1 zone (1 postojeća i 7 planirane neizgrađenih),
- 5 zona su T2 zone (5 postojećih i 0 planiranih neizgrađenih),
- 7 zona su T3 zone (4 postojećih i 3 planirane neizgrađenih).

Ovim dokumentom ocijenjeno je da 7 zona pogodno za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, dok je za preostalih 13 zona Javnom ustanovi Zavodu za prostorno planiranje PGŽ i jedinicama lokalne samouprave predloženo preispitivanje postojećim prostornim planom zacrtane namjene, veličine, kapaciteta ili kategorije.

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

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

² Projekti predviđeni Glavnim planom uključuju: Plan unapređenja područja Punta Križa; Plan za unapređenje Osora, Plan ulaganja u eco-quality sustav otoka Cresa: eco labeling, life, eco-net, bjeloglav i sup; Plan unapređenja područja Pernat; Plan uredenja tematskih plaža; Plan zaštite i turističke revitalizacije povijesnih cesta, putova i staza, Prijedlozi projekata uključuju izgradnju novih i/lj kvalitativno unapređenje postojećih objekata odnosno dogradnju smještajnih jedinica u rasponu od boutique hotela, all-inclusive hotela, kampova, turističkih naselja, business i konferencijskih hotela, thalasso-wellness hotelskih kompleksa, pansiona, turizma na seoskom gospodarstvu, agroturizma, heritage kuća za iznajmljivanje i slično, Predoščica – zaštićena graditeljska cjelina, informativno-interpretacijski centar; Lubenice – heritige naselje, zaštićena graditeljska cjelina, Beli – zaštićena graditeljska cjelina, Staze za hodanje i područja prirode, Ljetovalište/zimovalište i prirodnji park za odmor – Punta Križa.

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

**Sažetak ocjena
područja ugostiteljsko-turističke namjene**

MIKRO REGIJA OTOK CRES

Grad Cres						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta prema PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Slatina	PPŽ: 43 ha PPUG: 42,5 ha	Pretežito neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: Kapacitet: 3500 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Kovačine kamp	PPŽ: 32 ha PPUG: 32 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 3200 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Podbeli	PPŽ: 1 ha PPUG: 1 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 100 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Nužno je, međutim, sagledati različite opcije tržišnog pozicioniranja zone te eventualno preispitati postojećim prostornim planovima zacrtanu kategoriju i/ili namjenu zone.
TZ Kimen	PPŽ: 7 ha PPUG: 7 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: 4* Kapacitet: 450 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Železni Menik	PPŽ: 15 ha PPUG: 15 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: 3* Kapacitet: 800 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Nužno je, međutim, sagledati različite opcije mogućeg tržišnog pozicioniranja zone te eventualno preispitati postojećim prostornim planovima zacrtanu namjenu i/ili kategoriju zone.
TZ Grabar – Barnarski	PPŽ: 20 ha PPUG: 20 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: 4* Kapacitet: 1400 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećim prostorno planskim dokumentima.
TZ Kovačine	PPŽ: 5 ha PPUG: 5 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: 4* Kapacitet: 350 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Grad Cres						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta prema PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Travnice	PPŽ: 6 ha PPUG: 6 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: Kapacitet: 600 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, a budući da je većim dijelom unutar ZOP-a predlaže se preispitivanje mogućnosti za njezino povećanje (kako bi se osigurali nužni uvjeti za gradnju sadržaja kampa). Alternativno se predlaže preispitivanje opravdanosti zone za turističku aktivnost.
TZ Centar - Martinščica	PPŽ: 19 ha PPUG: 19 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: 4* Kapacitet: 1200 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.
TZ Zdovice	PPŽ: 1 ha PPUG: 1 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 50 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. U odnosu na planiranu turističku namjenu, predlaže se prenamjena u T3 (T1 zbog ZOP-a nije moguć). Moguće je i povećanje zone te, eventualno, i spajanje sa susjednom turističkom zonom Zdovice Kamp. Alternativno, predlaže se ukidanje statusa turističke zone i prenamjena zone u zonu zelenila.
TZ Zdovice kamp	PPŽ: 1 ha PPUG: 1 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: Kapacitet: 100 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma te se predlaže definiranje više kategorije kampa. S obzirom da veličina zone može biti ograničenje njezinom razvoju predlaže se da se razmotri mogućnost povezivanja zone sa susjednom zonom Zdovice.
TZ Lubenice	PPŽ: 2 ha PPUG: 2 ha	Neograđena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: Kapacitet: 200 ležajeva	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma uz prijedlog da se procjeni mogućnost zamjena i/ili dodavanja namjene T1.
TZ Porozina	PPŽ: 9 ha PPUG: 9 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: Kapacitet: 200 ležajeva PPŽ, 200 ležajeva PPUG	★★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma uz procjenu mogućnosti da se planirana namjena prenijeni u građevinsko područje mješovite namjene.
TZ Zakol	PPŽ: 5 ha PPUG: 5 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 300	★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.

Grad Cres						
TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta prema PPŽ, kategorija i kapacitet ležajeva	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Grabar - sjever	PPŽ: 1 ha PPUG: 1 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 Kategorija: 4* Kapacitet: 100 ležajeva	★★★	★★★	Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene čime bi se omogućilo alternativno korištenje raspoloživog prostora.
TZ Grabar	PPŽ: 7 ha PPUG: 7 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 400 ležajeva	★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata preporučuje revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Stara Gavza	PPŽ: 14 ha PPUG: 9 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 900 ležajeva	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojećeg korištenja objekata na području zone preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i preispitivanje moguće prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Zaglav	PPŽ: 11 ha PPUG: 11 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: Kapacitet: 800 ležajeva	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.
TZ Jug Martinšćica	PPŽ: T1 PPUG: -	Neizgrađena	Vrsta: T1 Kategorija: Kapacitet: 50 ležajeva	★★★★★	★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam, uz uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUG. Preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene te pristup do mora. Nadalje, preporučuje se i razmatranje mogućnosti da se zona prenamjeni u zonu zelenila ili zonu sporta i rekreacije.
TZ Merag	PPŽ: 2 ha PPUG: 2 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,2 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: Kapacitet: 50 ležajeva	★★★	★	Razvojni potencijal zone prema planiranim odrednicama je vrlo nizak te se predlaže ukidanje statusa turističke zone i preispitivanje mogućnosti prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.

MIKROREGIJA OTOK CRES

Grad Cres

**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: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Porozina



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	9 ha
PPUG	9 ha
UPU	UPU u izradi
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	200 ležajeva PPŽ, 200 ležajeva PPUG
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	Poljoprivredno zemljište i ugostiteljski objekti
Prometna dostupnost	Postojeća asfaltna prilazna cesta, eko staza
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, elektroopskrba i telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Djelomično uz obalu i uz luku; dio zone u području ZOP-a	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na istočnu obalu Istre	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na djelomično izgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Blizina zaštićenog krajolika Tramuntana; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Blizina zaštićene urbanističke cjeline Beli; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Cres)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Lijepa kameno-šljunčana plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini trajektna luka	★★★★

Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija, moguć utjecaj trajektnog i cestovnog prometa	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke; ovisi o intenzitetu trajektnog i cestovnog prometa	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Prometna trajektna luka u neposrednoj blizini, opasnost havarije	★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je djelomično narušena izgrađenim objektima i trajektnom lukom	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		★★★★★
Prirodne/prostorne vrijednosti zone umanjene su ograničenjima koja proizlaze iz blizine vrlo prometne trajektnе luke. Dodatno ograničenje predstavlja lokacija zone koja se djelomično nalazi unutar granica ZOP-a.		★★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranoj namjenom	Pretežito neusklađena, u zoni se nalaze ugostiteljski i stambeni objekti	-
Udio (%) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	4,46%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	1,36%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, većim dijelom izgrađena stambenim objektima	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, većim dijelom izgrađena stambenim objektima	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	U bližem okruženju nisu planirani konkurenčki objekti u turističkim zonama	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema	★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Intenzivan razvoj trajektnе luke može predstavljati ograničenje	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobra pristupna cesta	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, slaba opremljenost infrastrukturom	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 10 zaposlenih uz izgradnju T2 s 50 ležajeva	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za gradnju hotela	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★
Razvojni potencijal određen je ograničenom mogućnosti izgradnje uvjetovanom postojećim stambenim i ugostiteljskim objektima na području zone koja je dijelom u ZOP-u, malim planiranim smještajnim objektom (prema PPUG) kao i potencijalnim konfliktom s razvojem luke. Iskazan je interes za gradnju hotela na području zone.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona je djelomično izgrađena (objekti stambene i ugostiteljske namjene). Uz ograničenja koja zbog blizine trajektnе luke umanjuju prostornu ocjenu zone, razvojni potencijal zone ograničen je niskom mogućnosti gradnje uvjetovanom postojećim stambenim i ugostiteljskim objektima na području zone, malim planiranim smještajnim objektom (prema PPUG). Za zonu je iskazan poduzetnički interes.		
Ocjenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma uz procjenu mogućnosti da se planirana namjena prenamijeni u građevinsko područje mješovite namjene.		

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Podbeli



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	1 ha
PPUG	1 ha
UPU	Obaveza izrade i PPPPO Tramuntana
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	100 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	2*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp
Prometna dostupnost	Postojeća asfaltna prilazna cesta, eko staza
Infrastrukturna opremljenost	Postojeća elektroopskrba i telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na obali, ispod mjesta Beli; dijelom u granicama ZOP-a	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jugoistok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Krk	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na područje kampa	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Blizina posebnog rezervata za bjeloglavе supove i zaštićenog područja Tramuntana; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Blizina zaštićene urbanističke cjeline Beli; u širem	★★★★★

Kvaliteta plaže	okruženju bogato kulturno nasljeđe (Cres, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★ -
Kvaliteta luka	U blizini luka otvorena 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)	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 skladnoj prirodnoj cjelini i ambijentalnosti 'malog otočkog mjesta'	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Na predmetnom području odvija se turistička aktivnost (kamp). Prostor odlikuju vrlo visoko vrijedni prirodni resursi i visoka razina ambijentalnosti.



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	0,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,68%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona dijelom unutar ZOP-a, distalni dio zone nije izgrađen	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska, zona dijelom unutar ZOP-a, distalni dio zone nije izgrađen	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području gradova Cresa i Lošinja planiran je veći broj T3 (kamp) zona; utjecaj konkurenata ovisit će o tržišnom pozicioniranju i diferencijaciji zona	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini nisu planirani značajniji komplementarni projekti; očekivano unapređenje sadržaja ornitološkog rezervata i razvoj ruralnog turizma pridonose atraktivnosti zone	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, do zone vodi uski asfaltni pristup	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, nema vodovod ni odvodnju	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 10 uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta i kategorije zone (T3)	
Broj vlasnika	Do 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usprkos otežanoj dostupnosti, potrebi značajnih ulaganja u infrastrukturu, ograničenja koja proizlaze iz veličine zone i raspoloživog prostora za gradnju te nedostatku iskazanog interesa za zonu, njezin visoki razvojni potencijal zasnovan je na vrijednostima prirodnih resursa i ambijentalnosti prostora.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Na području zone odvija se turistička aktivnost (kamp). Razvojni potencijal zone zasnovan je na vrijednostima prirodnih resursa i ambijentalnosti prostora te je, istovremeno, ograničen potrebama ulaganja u infrastrukturu, veličinom zone raspoložive za gradnju i nedostatkom iskazanog interesa za kvalitativno unapređenje ponude.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Nužno je, međutim, sagledati različite opcije tržišnog pozicioniranja zone te eventualno preispitati postojećim prostornim planovima zacrtanu kategoriju i/ili namjenu zone.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Merag



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	2 ha
PPUG	2 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	50 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	Građevinsko područje naselja
Prometna dostupnost	Postojeća asfaltna prilazna cesta
Infrastrukturna opremljenost	Postojeća elektroopskrba i telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Proteže se uz strmu obalu; cijela je unutar 100m od obalne linije (ZOP)	★★
Atraktivnost orientacije	Sjeveroistok	★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otok Krk	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na staro naselje	★★★★
Nagib terena	Strmi	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Nalazi se unutar posebnog rezervata šumske vegetacije, Merša jama u blizini; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Cres, Beli)	★★★★
Kvaliteta plaže	Plaža prirodna, ali neuređena i strma	★★

Kvaliteta luka	U blizini trajektana luka	
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija; mogući utjecaj trajektnog i cestovnog prometa	
Razina buke	Nije mjerena, po opazanjima niska razina buke; ovisi o intenzitetu trajektnog i cestovnog prometa	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Prometna trajektna luka u neposrednoj blizini, opasnost havarije	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Tradicionalno, vrlo malo ruralno naselje	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
Predmetno područje je izgrađeno i u njemu se ne odvija turistička aktivnost. Prirodne i određene ambijentalne vrijednosti umanjuje činjenica da se radi o zoni koja se nalazi nadomak vrlo prometne trajektnе luke. Dodatno ograničenje predstavlja lokacija zone unutar granica ZOP-a.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već stambena namjena	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	0,99%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,34%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska, nije moguća nova gradnja	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska, nije moguća nova gradnja	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području naselja Cres planirano/realizirano je 6 TZ koje potencijalno predstavljaju konkurenčke projekte; Važno je osigurati odgovarajuće tržišno pozicioniranje objekata	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema komplementarnih projekata u okolini	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Intenzivan razvoj trajektnе luke može predstavljati ograničenje	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, loša pristupna cesta	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, nema vodovoda i odvodnje	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 10 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T2) i planiranu kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal je ograničen malom površinom koja se u gotovo u cijelosti nalazi u pojasu 100 metara od obalne linije te nemogućnosti gradnje, zahtjevnim ulaganjima u infrastrukturu i nepostojanjem interesa za aktiviranje zone.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Unatoč određenim prirodnim i ambijentalnim vrijednostima prostora, razvojni potencijal zone ograničen je njezinom lokacijom unutar ZOP-a iz čega proizlazi nemogućnost realizacije planiranih kapaciteta te, nadalje, potrebom visokih ulaganja u infrastrukturu. Za zonu nije iskazan poduzetnički interes.		
Razvojni potencijal zone prema planiranim odrednicama je vrlo nizak te se predlaže ukidanje statusa turističke zone i preispitivanje mogućnosti prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.		

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Stara Gavza



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	14 ha
PPUG	9 ha
UPU	Usvojen UPU Cres
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	900 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	Bivše odmaralište
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno zemljište, odmaralište
Prometna dostupnost	Postojeća asfaltna prilazna cesta
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, elektroopskrba i telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na obalu Istre	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na izgrađeno odmaralište	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zona se nalazi unutar osobito vrijednog kultiviranog krajobraza; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na samoj lokaciji nema; blizina zaštićene urbanističke cjeline grada Cresa; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Beli, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★

Kvaliteta plaže	Djelomično uredena plaža	★★★
Kvaliteta luka	Ispred zone sidrište, u blizini luka otvorena za javni promet i LN	★★★★
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 prostora je djelomično narušena neplanski izgrađenim objektima (rekonstrukcija)	★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je izgrađeno i koristi se kao odmaralište. Zonu odlikuje visoka kvaliteta prirodnih resursa, zapadna orientacija i infrastrukturna opremljenost. Neplanski izgrađeni objekti koji umanjuju vizualnu vrijednost prostora predstavljaju ograničenje.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena, zona se koristi kao odmaralište te se u njoj odvija relativno slaba turistička aktivnost	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	6,93%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	6,12%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona je pretežito izgrađena	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona je pretežito izgrađena	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U relativnoj blizini planirane turističke zone postoji LN	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera; eventualni neuskladeni razvoj brodogradilišta i LN može generirati konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, postoji dobra prometna dostupnost	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, većina infrastrukture je izgradena	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	U postojecem obliku upotrebe nije moguće planirati zaposlenost	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za uređenje zone	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdano više dozvola za pojedinačne objekte	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Postojeća razina izgrađenosti predstavlja ograničenje te se postavlja pitanje mjere/svrhe u kojoj je moguće dalje razvijati smještajne i druge komplementarne sadržaje u zoni, odnosno mogućnosti da se postoeće odmaralište privede komercijalnoj turističkoj funkciji sukladno planiranoj namjeni prostora (T2).		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Usprkos visoko vrijednim prostorno-ekološkim obilježjima lokacije, razvojni potencijal prostora kao turističke zone ograničen je zbog neuskladenosti postojećeg korištenja zemljišta s njegovom planiranim namjenom.

Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojećeg korištenja objekata na području zone preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i preispitivanje moguće prenamjene u zonu građevinskog područja mješovite namjene.



Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)

Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Kovačine



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	5 ha
PPUG	5 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	350 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 i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, ektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu, dijelom u granicama ZOP-a	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na obalu Istre	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zona se nalazi uz osobito vrijedan kultiviran krajobraz; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, blizina zaštićene urbanističke cjeline grada Cresa; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Beli, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Lijepa prirodna i uređena plaža	★★★★★-
Kvaliteta luka	Blizina LN i luke otvorene za javni promet	★★★★★

	<u>županijskog značaja (Cres)</u>	
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 prostora je vrlo velika jer se radi o prostoru bogatom zelenilom, uz postojeći kamp. Zona se dijelom nalazi u granici ZOP-a (100 m od mora) što predstavlja ograničenje za gradnju.	★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se turistička aktivnost. Zonu odlikuje vrlo visoka kvaliteta prirodnih resursa, zapadna orientacija i infrastrukturna opremljenost do zone, dok ograničenje predstavlja raspoloživi prostor za izgradnju objekata.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	2,70%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,55%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je neizgrađena (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, iako je zona neizgrađena njezina površina može predstavljati ograničenje	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ koje, uz prepostavku međusobne diferencijacije i adekvatnog tržišnog pozicioniranja, ne moraju predstavljati konkurente; osobito važna potreba uskladivanja sa interesima i potrebama različitih segmenata kupaca u susjednoj zoni Kovačine kamp	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini planirane turističke zone postoji LN; usklađen razvoj s LN može predstavljati prednost	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera; eventualni neusklađeni razvoj brodogradilišta i LN može generirati konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, uz zonu kvalitetna cesta	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, infrastruktura do zone je izgrađena	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 80 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T1) i planiranu kategoriju	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na poziciju zone u odnosu na TZ Kovačine kamp i na naselje Cres, njezinu neizgrađenosť, orientaciju te razinu prometne i infrastrukturne opremljenosti razvojni potencijal zone je visok. Velik broj vlasnika i nedostatak interesa za aktiviranje zone mogu predstavljati ograničenje, ali isto tako i odgovarajuće rješenje smještaja objekta i pratećih sadržaja budući da se zona djelomično nalazi na području ZOP-a.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona se ističe vrlo visokom prostorno-ekološkom kvalitetom, prometnom dostupnošću i infrastrukturnom opremljenošću. Namjena T1 predstavlja kvalitetnu nadopunu postojećoj i planiranoj turističkoj ponudi u Gradu Cresu. Velik broj vlasnika i nedostatak interesa za aktiviranje zone te raspoloživ prostor za gradnju mogu predstavljati ograničenje.

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

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Kovačine kamp



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	32 ha
PPUG	32 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	3200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3 i T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	1. kategorija (prema 'Glavnom planu razvoja turizma')
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, ektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Proteže se uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na obalu Istre	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na uređeni prostor kampa	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zona se nalazi unutar osobito vrijednog kultiviranog krajobraza; U širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, blizina zaštićene urbanističke cjeline grada Cresa; u širem okruženju bogato	★★★★★

	kulturno nasljeđe (Beli, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	
Kvaliteta plaže	Jako lijepa i velika šljunčana plaža	★★★★★ -
Kvaliteta luka	Blizina LN i luke otvorene za javni promet županijskog značaja (Cres)	★★★★★ -
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★ -
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★ -
Razina buke	Nije mjerena, po ojačanjima 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 prostoru s prekrasnom prirodnom plaćom i kultiviranim krajobrazom	★★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		★★★★★
U predmetnoj zoni odvija se turistička aktivnost (kamp). Zonu odlikuju vrlo visoka kvaliteta prirodnog resursa, zapadna orientacija, velika površina i infrastrukturna opremljenost.		★★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Gotovo u cijelosti usklađena, ostavljena mogućnost za širenje kampa	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	15,84%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	21,77%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, postoji mogućnost za daljnju izgradnju (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, postoji mogućnost za daljnju izgradnju (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području gradova Cresa i Lošinja planiran je veći broj T3 (kamp) zona, no uslijed veličine, razvijenosti i tržišne prepoznatljivosti ne očekuje se da će novi projekti ugroziti tržišnu poziciju zone	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini kampa postoji LN; usklađen razvoj s LN može predstavljati prednost za zonu	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera; eventualni neusklađeni razvoj brodogradilišta i LN može generirati konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobar cestovni pristup	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, zona je infrastrukturno opremljena	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalnog smještajnog kapaciteta zone	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Država, Grad i fizičke osobe (upravlja Cresanka dd)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za unapređenje kampa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdano odobrenje za izgradnju bazena	★★★★
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★
Kao rezultat postojeće tržišne pozicije, s obzirom na dobru prometnu i infrastrukturnu opremljenost te veliku površinu, mogućnost i interes za podizanja kvalitete, širenja sadržaja i usluga predmeta TZ ima visoki razvojni potencijal.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona se ističe vrlo visokom prostorno-ekološkom kvalitetom, dobrom prometnom povezanosti i infrastrukturnom opremljenosti, tržišno je prepoznatljiva te postoji mogućnost i interes za njezino daljnje širenje i kvalitativno unapređivanje. Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)	Broj noćenja: 753.272 (2009.)
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

Naziv zone: Kimen



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	7 ha
PPUG	7 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	450 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	Hotelski kompleks
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, ekropskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Većim dijelom uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Jug-jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na Creski zaljev	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na uređenu plažu i hotel uklopljen u visoko zelenilo	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zona se nalazi uz osobito vrijedan kultiviran krajobraz; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, blizina zaštićene urbanističke	★★★★★

Kvaliteta plaže	cjeline grada Cresa; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Beli, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	
Kvaliteta luka	Blizina LN i luke otvorene za javni promet županijskog značaja (Cres)	
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 prostora je vrlo velika jer se radi o uređenoj obali i hotelu skladno uklapljenom u visoko zelenilo	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Predmetno područje je izgrađeno i u njemu se odvija turistička aktivnost (hotel). Prostor odlikuju visoko vrijedni prirodni resursi, jugo-zapadna orijentacija i infrastrukturna opremljenost.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, u zoni se odvija turistička djelatnost	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	3,47%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	3,06%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, veći dio zone je unutar 100 m od obale	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, veći dio zone je unutar 100 m od obale	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ koje, uz pretpostavku međusobne diferencijacije i adekvatnog tržišnog pozicioniranja, ne moraju predstavljati konkurente	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini planirane turističke zone postoji LN; usklađen razvoj s LN može predstavljati prednost	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera; eventualni neusklađeni razvoj brodogradilišta i LN može generirati konflikte	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobra prometna dostupnost	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, postoji sva infrastruktura	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 100 zaposlenih uz maksimalno planiran smještajni kapacitet zone i podizanje kategorije na razinu planirane	
Broj vlasnika	Do 5 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Grad i pravne osobe (Cresanka dd)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za rekonstrukciju depadanse	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Odobrenje za rekonstrukciju hotela	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojni potencijal zone ograničava nemogućnost izgradnje novih hotelskih i komplementarnih sadržaja te potencijal za razvoj ove zone leži u povećanju kategorije hotela i depadanse u postojećim gabaritima objekata.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Zona se ističe vrlo visokom prostorno-ekološkom kvalitetom i infrastrukturnom opremljenosti. Ograničenja razvojnog potencijala proizlaze iz lokacije gotovo cijele površine zone unutar 100 m od obale te konzektivne nemogućnosti nove gradnje. Visoki razvojni potencijal zone proizlazi iz mogućnosti kvalitativnog unapređenja hotelskih sadržaja i usluga.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)

Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Zakol



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	5 ha
PPUG	5 ha
UPU	Usvojen UPU Cres
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	300 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	Poljoprivredno i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Pristup asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Nema; infrastruktura u bližim okolnim područjima

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije uz more, više od 100 metara od obale	★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na visoko zelenilo	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na zapušteno šumsko zemljište	★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	U zoni nema, u blizini osobito vrijedan kultiviran krajobraz; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, blizina zaštićene urbanističke cjeline grada Cresa; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Beli, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★
Kvaliteta plaže	Nema; gravitira prema jako lijepim, velikim šljunčanim plažama uz kamp Kovačine i hotel	★★★★

Kvaliteta luka	Kimen	Blizina LN i luke otvorene za javni promet županijskog značaja (Cres)	★★★★★
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)	Neuređena površina (šikara i makija); udaljenost od obale predstavlja potencijalno ograničenje	★★★	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno i na njemu se ne odvija nikakva turistička aktivnost. Zona se naslanja na prirodno visoko vrijedno obalno područje. Potencijalna ograničenja proizlaze iz udaljenosti zone od mora, nemogućnosti proširenja jer je omeđena građevinskim područjem naselja, TZ Kimen i TZ Kovačine kamp.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	2,48%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,04%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, područje je neizgrađeno (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, iako je zona neizgrađena njezina površina može predstavljati ograničenje	★★★
Utjecaj konkurenckih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ koje, uz pretpostavku međusobne diferencijacije i adekvatnog tržišnog pozicioniranja, ne moraju predstavljati konkurenće; osobito važna potreba usklađivanja sa interesima i potrebama različitih segmenata kupaca u susjednim TZ	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini planirane turističke zone postoji LN; usklađen razvoj s LN može predstavljati prednost	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera; eventualni neusklađeni razvoj brodogradilišta i LN može generirati konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobra prometna povezanost	★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, do zone postoji izgrađena infrastruktura	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 50 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T2)	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Grad i fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Na prostoru zone nema aktivnosti što omogućava osmišljavanje manjeg T1 kompleksa koji se može nadovezati na TZ u neposrednoj okolini (TZ Kimen, TZ kamp Kovačine) kao i na raspoložive sadržaje iz neposrednog okruženja. Posebnu važnost za potencijal zone ima adekvatno tržišno pozicioniranje.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

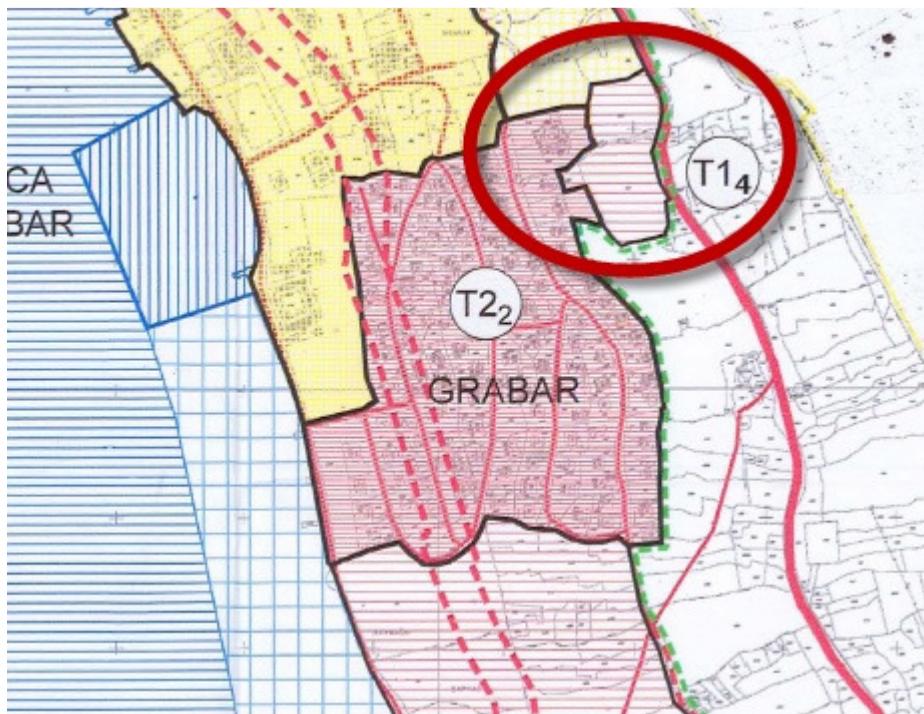
Neizgrađena zona smještena u zaledu niza obalnih turističkih zona te u neposrednoj blizini stambenog područja bez izravnog doticaja s obalom. Uz adekvatno tržišno pozicioniranje, u zoni je moguća realizacija turističkog projekta koji ima potencijal doprinijeti i ukupnoj atraktivnosti cijelokupnog sustava turističkih zona na širem području.

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

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Grabar Sjever



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	1 ha
PPUG	1 ha
UPU	Usvojen UPU
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	100 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Maslinići
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, ektroopskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na obali, nalazi se uz županijsku cestu	★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Pogled na vikend naselje Grabar	★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na maslinike okružene građevinskim područjem i županijskom cestom	★★
Najib terena	Blago strmi	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; na širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; na širem području bogato kulturno nasljeđe (Cres, Lubenice, Osor, Mali i Veli)	★★★★

Kvaliteta plaže	Lošinj)	Nema	-
Kvaliteta luka	Nije uz more; u blizini LN	★★★	
Kakvoća mora	Nije uz obalu	-	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★	
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima srednja razina buke (prometna županijska cesta)	★★★	
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 narušena je kontaktom s vikend zonom i županijskom cestom, na maloj površini	★★	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno. Mala površina, nemogućnost širenja i županijska cesta ograničavaju prostornu vrijednost zone.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA			
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo maslinici	-	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	0,5%	-	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,68 %	-	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★	
Možnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, mala površina zone	★★	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ koji potencijalno predstavljaju konkurenčke projekte; Važno osigurati odgovarajuće tržišno pozicioniranje objekta	★★★	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini planirane turističke zone postoji LN (zona nije uz obalu, pa je manji pozitivan utjecaj LN)	★★★	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Srednji, planirana T2 zona u najbližem okruženju uz eventualni razvoj luke nautičkog turizma mogu predstavljati konflikt	★★★	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobar cestovni pristup	★★★★	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, uz prometnicu položena je sva infrastruktura	★★★★	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 20 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone		
Broj vlasnika	Više od 10		
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo		
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa		
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja		
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA			
Razvojni potencijal zone narušava njezina lokacija u urbaniziranim područjima naselja Cres, udaljenost od mora te smještaj uz prometnu županijsku cestu. Uz konkurenčke turističke zone u bližem okruženju, ne prepoznaju se relevantne jake strane zone.			
★★★			

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Usprkos prometne dostupnosti i infrastrukturne opremljenosti zone ne prepoznaju se dodatne relevantne dovoljno jake strane zone kao područja specifično turističke namjene.

Predlaže se ukidanje statusa turističke zone i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene čime bi se omogućilo alternativno korištenje raspoloživog prostora.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)

Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Grabar



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	7 ha
PPUG	7 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	400 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	Vikend naselje
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, ekropskrba

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Manjim dijelom na obali, u Creskoj uvali	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Cresku uvalu, koji narušava brodogradilište	★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na izgrađeno vikend naselje	★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na loakaciji nema, ali u širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogato kulturno nasljeđe (Cres, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna plaža, potrebno uređenje	★★★★
Kvaliteta luka	U blizini se nalazi lučica Grabar i LN marina Cres	★★★★★

Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Aktivnosti brodogradilišta mogu predstavljati izvor konfliktata	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Aktivnosti brodogradilišta mogu predstavljati izvor konfliktata	★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualnu vrijednost prostora narušava brodogradilište u blizini zone	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		★★★
Prostorno-ekološki vrijedan prostor s već izgrađenim vikend naselje, cestovno i infrastrukturno dobro opremljen te dobro ukllopjen u prostor. Aktivnosti brodogradilišta mogu predstavljati ograničenje.		★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Pretežito neusklađena, zona se koristi kao vikend naselje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	3,78%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,92%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo niska, zona je izgrađena	★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo niska, zona je izgrađena	★
Utjecaj konkurenckih projekata u turizmu na području grada/općine	Uz naselje Cres planirano/realizirano je 6 TZ. Postojeća upotreba prostora umanjuje značaj konkurenckih turističkih projekata.	-
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Atraktivnost zone povećavaju svi turističko-rekreacijski projekti na području naselja Cres	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Srednji, eventualni razvoj luke nautičkog turizma i brodogradilišta mogu generirati konflikte	★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, postoji dobra prometnica	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, izgrađena infrastruktura za vikend naselje	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	U postojećem obliku upotrebe nije moguće planirati zaposlenost	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdana odobrenja za vikend objekte	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★
Postojeća razina izgrađenosti predstavlja ograničenje te se postavlja pitanje mjere/svrhe u kojoj je moguće dalje razvijati smještajne i druge komplementarne sadržaje u zoni odnosno mogućnosti da se postojeće vikend naselje privede komercijalnoj turističkoj funkciji sukladno planiranoj namjeni prostora (T2).		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Usprkos dobrim prostorno-ekološkim obilježjima lokacije, razvojni potencijal prostora kao turističke zone ograničen je neusklađenošću postojećeg korištenja zemljišta s njegovom planiranim namjenom.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postojeće izgrađenosti i namjene objekata preporučuje revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu građevinskog područja mješovite namjene.		

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Grabar Barnarski



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	20 ha
PPUG	20 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	1400 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 i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, odvodnja, elektroopskrba do zone

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Većom dužinom uz more, ispred zone LN	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Cresku uvalu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogato kulturno nasljeđe (Cres, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★
Kvaliteta plaže	Lijepa manja prirodna plaža (ostatak obale LN)	★★★

Kvaliteta luka	Ispred zone postojeća LN Cres	★★★★★ -
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Aktivnosti LN i brodogradilišta mogu predstavljati izvor konfliktata	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Aktivnosti LN i brodogradilišta mogu predstavljati izvor konfliktata	★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je zadovoljavajuća, područje je neizgrađeno	★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno. Infrastruktura postavljena do granice zone. Prostorno-ekološki aspekti kao i veličina zone ne ograničavaju potencijalnu turističku namjenu.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	9,9%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	9,52%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, neizgrađena zona velike površine (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, neizgrađena zona velike površine (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Veličina i lokacija zone umanjuje konkurenčki značaj ostalih planiranih TZ na području naselja Cres	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Usklađen razvoj LN može predstavljati prednost za zonu	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani novi projekti konfliktnog karaktera. Eventualni neusklađeni razvoj brodogradilišta i LN- može generirati konflikte	★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, pristup županijskom cestom	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, infrastrukturna ulaganja potrebna na području zone (cestovna i ostala infrastruktura)	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 300 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Država, grad i fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema aktualnog iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na prostorno-ekološke kvalitete zone te njezinu veličinu i infrastrukturnu dostupnost kao i mogućnost povezivanja s LN uz opću atraktivnost naselja Cres, ali i cijelog otoka, zona raspolaže s visokim razvojnim potencijalom.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

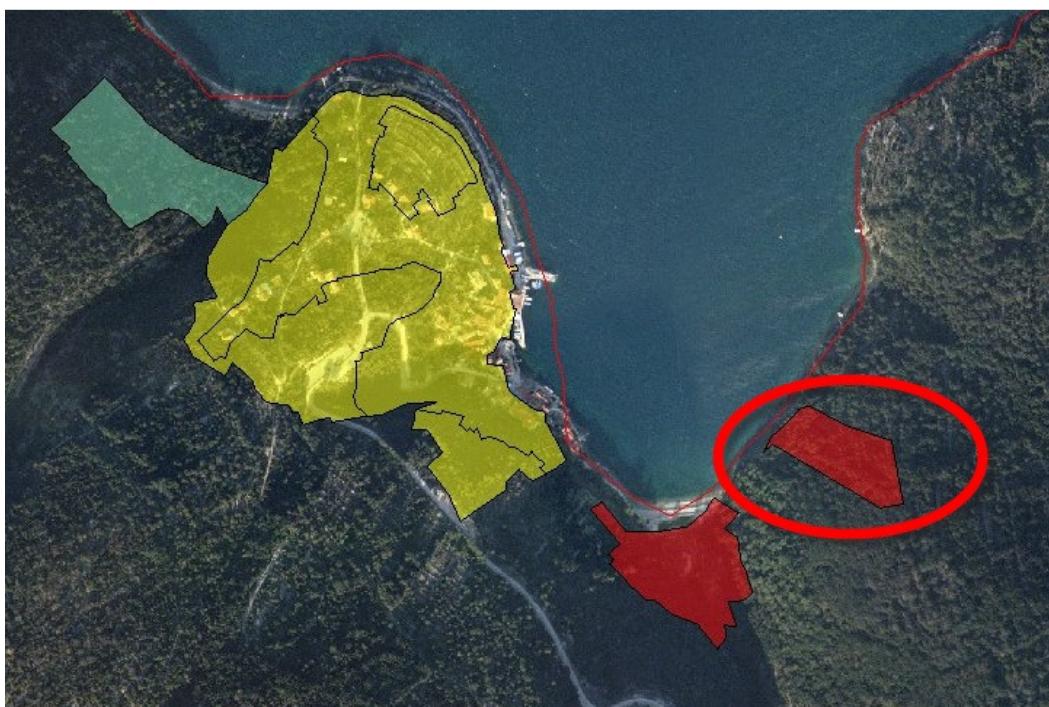
S obzirom na prostorno-ekološke kvalitete zone te njezinu veličinu i infrastrukturnu dostupnost kao i mogućnost povezivanja s LN uz opću atraktivnost naselja Cres, ali i cijelog otoka, zona raspolaže s visokim razvojnim potencijalom.

Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma u skladu s postojećim prostorno planskim dokumentima.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Zdovice



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	1 ha
PPUG	1 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	50 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	Poljoprivredno i šumsko zemljište, prirodna plaža
Prometna dostupnost	Loš cestovni pritup, pristup obalnom šetnicom
Infrastrukturna opremljenost	Nema infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu, većim dijelom unutar 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Sjever	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na uvalu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Na lokaciji nema; Na širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeda	Na lokaciji nema, u blizini zaštićeno područje Valuna, na širem području bogato kulturno nasljede (Lubenice, Osor, Cres, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Lijepa prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Nema luke u blizini, cca 10 km od LN Cres	★★★★
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 prostora je velika jer se radi o neizgrađenom prostoru uklopljenom u okoliš s pogledom na Creski zaljev i Valun	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je neizgrađeno, male površine (gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara), sjeverne orientacije i s neodgovarajućom infrastrukturom.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	0,5%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,34%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara	★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara	★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	U blizini TZ Travnice (nerealizirane turistička zona) i TZ Zdovice kamp	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U Valunu planirana luka otvorena za javni promet, a planirana je i zona rekreacije u moru	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, nema cestovnog pristupa	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, nema izgrađene infrastrukture	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Nije moguće planirati zaposlenost jer nema mogućnosti za izgradnju novih smještajnih objekata (T1)	
Broj vlasnika	Jedan vlasnik	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na površinu zone (1ha) koja se većim dijelom nalazi unutar 100 metara od mora (ZOP), ali i zbog ograničene dostupnosti te infrastrukturne neopremljenosti razvojni potencijal zone kao T1 je ograničen.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

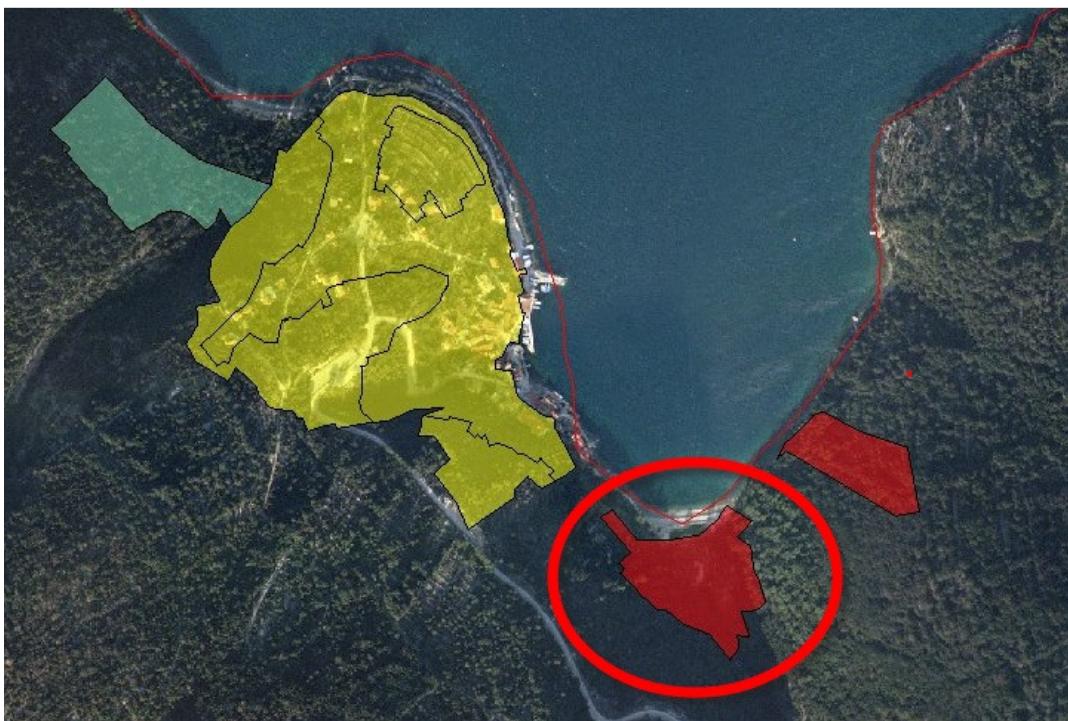
Visoka kvaliteta prostora i razina njegove ekološke očuvanosti suprotstavljena je razvojnim ograničenjima koja proizlaze iz površine zone koja se većim dijelom nalazi unutar 100 metara od mora (ZOP) te njezinom neodgovarajućom infrastrukturnom opremljenosću i dostupnošću.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. U odnosu na planiranu turističku namjenu, predlaže se prenamjena u T3 (T1 zbog ZOP-a nije moguć). Moguće je i povećanje zone te, eventualno, i spajanje sa susjednom turističkom zonom Zdovice Kamp. Alternativno, predlaže se ukidanje statusa turističke zone i prenamjena zone u zonu zelenila.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Zdovice kamp



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	1 ha
PPUG	1 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	100 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	1*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Kamp, prirodna plaža
Prometna dostupnost	Loš cestovni pritup, pristup obalnom šetnicom
Infrastrukturna opremljenost	Nema infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu, većim dijelom unutar 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Sjever	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na uvalu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na područje kampa	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; Na širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini zaštićeno područje Valuna, na širem području bogato kulturno nasljeđe	★★★★★

Kvaliteta plaže	(Lubenice, Osor, Cres, Mali i Veli Lošini)	★★★★★
Kvaliteta luka	Lijepa prirodna plaža Nema luke u blizini, cca 10 km od LN Cres	★★★★★
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 prostora je velika jer se radi o kampu uklopljenom u okoliš s pogledom na Creski zaljev i Valun	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je izgrađeno (kamp), male površine (gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara) s neodgovarajućom infrastrukturom te sjeverne orientacije.



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	0,54%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,73%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara	★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, gotovo cijela površina unutar granice ZOP-a od 100 metara	★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	U blizini TZ Travnice i TZ Zdovice (nerealizirane turističke zone)	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U Valunu planirana luka otvorena za javni promet, a planirana je i zona rekreacije u moru	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, slab cestovni pristup	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, minimalno opremljena infrastrukturom	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 10 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T3)	
Broj vlasnika	Od 2-3 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe (najam Cresanka dd)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na površinu zone (1ha, veći dio unutar 100 m od mora), slabe prometne i infrastrukturne dostupnosti, malog i neusklađenog smještajnog kapaciteta (100 planiranih ležajeva, a postojećih 250), razvojni potencijal vezan je uz povećanje kvalitete sadržaja i usluga.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Prostorno-ekološka obilježja i značajke razvojnog potencijala usmjeravaju zonu prema povećanju kvalitete sadržaja i usluga.

Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma te se predlaže definiranje više kategorije kampa. S obzirom da veličina zone može biti ograničenje njezinom razvoju predlaže se da se razmotri mogućnost povezivanja zone sa susjednom zonom Zdovice.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)	Broj noćenja: 753.272 (2009.)
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

Naziv zone: Travnice



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	6 ha
PPUG	6 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	600 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Nema kopnenog pristupa
Infrastrukturna opremljenost	Nema infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu, a veći dio unutar 100 m ZOP-a	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Sjever	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na zaljev	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno šumsko područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; Na širem području bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u blizini zaštićeno područje Valuna, na širem području bogato kulturno nasljeđe (Lubenice, Osor, Cres, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Lijepa prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Nema luke u blizini, cca 10 km od LN Cres	★★★★★
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 prostora je velika jer se radi o netaknutom prostoru uklapljenom u okoliš s pogledom na Creski zaljev.	★★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		★★★★★
Predmetno područje je neizgrađeno, gotovo cijele površine unutar granice ZOP-a od 100 metara, sjeverne orijentacije i s neodgovarajućom infrastrukturom.		★★★★★

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	3,24%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	4,38%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja, veći dio zone unutar 100m od obale	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, veći dio zone unutar 100m od obale	★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	U blizini se nalazi TZ Zdovice Kamp i TZ Zdovice	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U Valunu planirana luka otvorena za javni promet, a planirana je i zona rekreacije u moru	★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo visoka, do zone nema cestovnog pristupa	★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Vrlo visoka, do zone nema izgrađene infrastrukture	★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 15 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T3)	
Broj vlasnika	Više od 10 osoba	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★
Unatoč visokim prirodnim kvalitetama te interesu vlasnika, razvojni potencijal je ograničen relativno malom površinom i ograničenom mogućnosti gradnje (ZOP) te visokim ulaganjima u infrastrukturnu i prometnu dostupnost. Za zonu je iskazan interes za ulaganje. Razvojni potencijal zone ovisi o tržišnom pozicioniranju budući da se na području Cresa i Lošinja planira velik broj kampova (posebice u bližem okruženju)		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Razvojni potencijal ograničavaju prostorni uvjeti (usko turističko područje za izgradnju - ZOP, izoliranost zone) te velika ulaganja u prometnu dostupnost i infrastrukturnu opremljenost. Konkurenčija drugih planiranih T3 zona u bližem okruženju može predstavljati ograničenje.
Ocjenuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, a budući da je većim dijelom unutar ZOP-a predlaže se preispitivanje mogućnosti za njezino povećanje (kako bi se osigurali nužni uvjeti za gradnju sadržaja kampa). Alternativno se predlaže preispitivanje opravdanosti zone za turističku aktivnost.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.)	Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)	Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)	Broj noćenja: 753.272 (2009.)
--------------------------------	---	--------------------------------	-------------------------------

Naziv zone: Lubenice



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	2 ha
PPUG	2 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Sumsko zemljište
Prometna dostupnost	Nema cestovni pristup
Infrastrukturna opremljenost	Nema infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na obali, na uzvisini prije mesta Lubenice	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otvoreno more	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Strmi	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zona unutar zaštićenog krajolika; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Uz zonu visokovrijedna zaštićena urbanistička cjelina Lubenice; na širem području bogato kulturno nasljeđe (Osor, Valun, Cres, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Nije uz obalu; zona gravitira izuzetno lijepoj	★★★★★

Kvaliteta luka	prirodnoj šljunčanoj plaži	-
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)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo velika jer se radi o netaknutom prostoru u neposrednoj blizini zaštićene graditeljske cjeline Lubenice, sa prekrasnim pogledom na pučinu	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Radi se o izuzetnom prostoru, prirodnom i netaknutom, u neposrednoj blizini zaštićene graditeljske cjeline Lubenica, sa zapadnom orientacijom i prekrasnim pogledima te visoko vrijednim prirodnno-ekološkim obilježjima. Ograničavajući prostorni faktori su mala površina zone te strmi teren.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	0,99%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,73%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Srednja; iako neizgrađena, zona je male površine te se nalazi na strmom terenu	★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, mala površina i strmi teren	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području gradova Cresa i Lošinja planiran je veći broj T3 (kamp) zona; utjecaj konkurenata ovisit će o tržišnom pozicioniranju i diferencijaciji zone	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Revitalizacija graditeljske cjeline Lubenica može bitno pridonijeti razvojnom potencijalu zone	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo visoka, do zone nema pristupne ceste	★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Vrlo visoka, zona nije infrastrukturno opremljena	★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	10 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T3)	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usprkos izuzetnih prirodnih i prostornih kvaliteta, razvojni potencijal zone ograničen je njezinom malom površinom, nedostatkom prometne dostupnosti i infrastrukturne opremljenosti kao i vlasničkom strukturom (brojni vlasnici) odnosno nepostojanjem iskazanog interesa za razvoj zone.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		

Izuzetno vrijedna prostorno-ekološka obilježja zone kojima bitno pridonosi spomenička i ambijentalna vrijednost naselja Lubenice ograničena su niskom prometnom i infrastrukturnom opremljenosti lokacije, izazovima gradnje na strmom terenu, malom površinom zone i nepostojanjem iskazanog interesa za razvoj zone. Konkurenčija drugih planiranih T3 zona na području gradova Cresa i Lošinja može predstavljati ograničenje.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.) Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Železni Menik



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	15 ha
PPUG	15 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	800 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	3*
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno i šumsko zemljište, prirodna plaža
Prometna dostupnost	Pristup makadamskom strmom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Nema infrastrukture

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, cca 100 m od obale	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na Krk, Rab i Velebit	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Vrlo strmi	★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Uz ornitološki rezervat Cres (bjeloglavci supovi); u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogato kulturno nasljeđe (Osor, Lubenice, Cres, Mali i Veli Lošinj)	★★★

Kvaliteta plaže	Nije uz obalu; zona gravitira lijepoj prirodnoj šljunčanoj plaži	
Kvaliteta luka	Zona nije uz obalu	-
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)	Vizualna vrijednost prostora je vrlo velika jer se radi o netaknutom prostoru	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Netaknuti prirodni prostori, kao i orientacija zone, bogata prirodna baština, prekrasan pogled na kopno i more te njezina veličina daju zoni veliku prostornu vrijednost. Strmina terena predstavlja ograničenje.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti već samo poljoprivredno-šumska namjena (makija)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	7,43%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	5,44%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, zona je neizgrađena (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, zona je neizgrađena (u skladu s odredbama prostorno-planske dokumentacije)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području gradova Cresa i Lošinja planiran je veći broj T3 (kamp) zona; utjecaj konkurenata ovisit će o tržišnom pozicioniraju i diferencijaciji zone	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini nisu planirani značajniji komplementarni projekti; blizina mora i plaže te moguće uređenje sadržaja ornitološkog rezervata pridonose atraktivnosti zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, loš cestovni pristup	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Vrlo visoka, zona nije infrastrukturno opremljena	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	30 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog smještajnog kapaciteta zone (T3)	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usprkos visokim prirodnim i prostornim kvalitetima, razvojni potencijal zone diktira, s jedne strane, vrlo niska infrastrukturna i prometna opremljenost, a, s druge strane, pravilno tržišno pozicioniranje zone koje polazi od karakteristika prostora i od potrebe tržišne diferencijacije zone u odnosu na potencijalne konkurente.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Visoko vrijedna prostorno-ekološka obilježja same zone, kojima bitno pridonosi i njezino neposredno, također 'netaknuto' okruženje, ograničavaju niska prometna opremljenost i nepostojanje infrastrukture na lokaciji kao i izazovi gradnje na vrlo strmom terenu. Konkurenčija drugih planiranih T3 zona, posebice u kontekstu moguće zahtjevnosti gradnje na ovom prostoru, može predstavljati dodatno bitno ograničenje.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam. Nužno je, međutim, sagledati različite opcije mogućeg tržišnog pozicioniranja zone te eventualno preispitati postojećim prostornim planovima zacrtanu namjenu i/ili kategoriju zone.



Grad: Cres

Broj stanovnika:
2.959 (2001.)

Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)

Broj zaposlenih:
1.022 (2007.)

Broj noćenja:
753.272 (2009.)

Naziv zone: Slatina



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	43 ha
PPUG	42,5 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Pretežito neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	3500 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	1. kategorija (prema 'Glavnom planu razvoja turizma')
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno zemljište i kamp
Prometna dostupnost	Postojeća asfaltna prilazna cesta
Infrastrukturna opremljenost	Postojeći vodovod, elektroopskrba i telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Proteže se uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na otvoreno more	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na uređeno područje kampa i neizgrađeni dio	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Nalazi se unutar osobito vrijednog krajolika; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, u širem okruženju bogato	★★★★★

Kvaliteta plaže	Vrlo lijepa šljunčana i kameni plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini planirana luka 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)	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 skladu uredenog prostora i visokog zelenila.	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Predmetno područje je djelomično izgrađeno i u njemu se odvija turistička aktivnost (kamp). Zonu odlikuje vrlo visoka kvaliteta prirodnog resursa, zapadna orientacija i velika površina.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena, veći dio zone još nije izgrađen	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	23,24%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	25,55%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Na području gradova Cresa i Lošinja planiran je veći broj T3 (kamp) zona, no uslijed veličine, razvijenosti i tržišne prepoznatljivosti ne očekuje se da će novi projekti ugroziti tržišnu poziciju zone	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini je planirana sportsko-rekreacijska zona na poluotoku.	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona je dostupna adekvatnim asfaltiranim cestama	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, većina infrastrukture je izgrađena (osim na neizgrađenim dijelovima zone)	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	20 zaposlenih uz izgradnju maksimalnog planiranog smještajnog kapaciteta	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Postoji iskazani interes za daljnje proširenje kampa (Jadranka kampovi)	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Kao rezultat postojeće tržišne pozicije, prometne dostupnosti i infrastrukturne opremljenosti te s obzirom na raspoloživi prostor za daljnji razvoj/unapređenje ponude i usluga, zona ima visok razvojni potencijal unatoč brojnim planiranim konkurenčkim zonama na području gradova Cresa i Lošinja.		
UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		

Zona se ističe vrlo visokom prostorno-ekološkom kvalitetom, dobrom prometnom i infrastrukturnom opremljenosti, tržišnom prepoznatljivosti te raspoloživim mogućnostima i interesom za daljnja kvalitativna unapređenja.

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

Grad: Cres

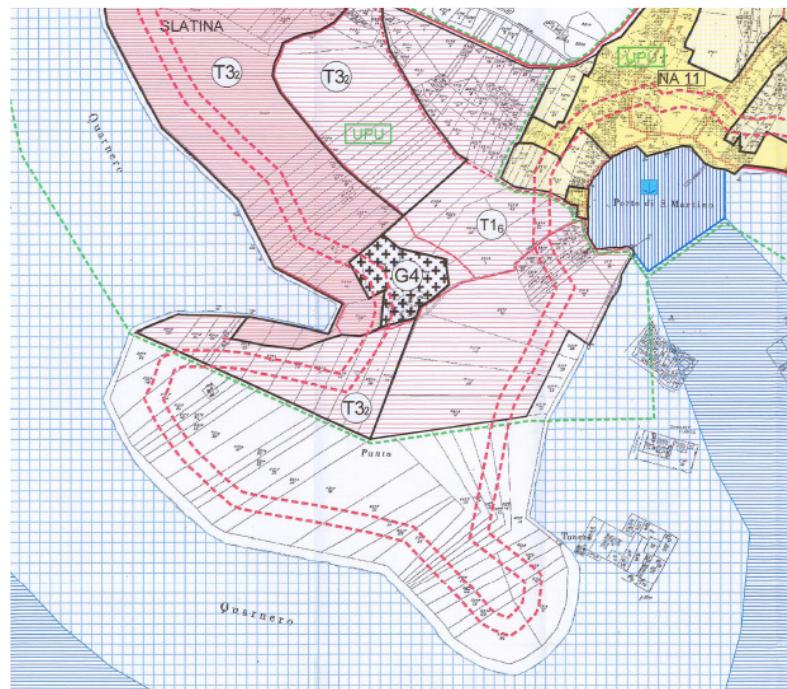
Broj stanovnika:
2.959 (2001.)

Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)

Broj zaposlenih:
1.022 (2007.)

Broj noćenja:
753.272 (2009.)

Naziv zone: Centar - Martinščica



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	19 ha
PPUG	19 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0.2
Koeficijent iskoristivosti	0.8
Maksimalni kapacitet	1200 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 i šumsko zemljište
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone
Infrastrukturna opremljenost	Nema izgrađenu infrastrukturu

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Manjim dijelom uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Martinščicu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na neizgrađeno područje	★★★★★
Nagib terena	Blagi	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Na lokaciji nema, ali u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeda	Na lokaciji nema, ali u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Cres, Lubenice, Osor, Mali i Veli Lošinj)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	U blizini planirano privezište	★★★★★
Kakvoća mora	Visoka kakvoća	- ★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema; izazov može predstavljati tržišni miks hotelske i camping potražnje	★★★★★
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 neizgrađenom prostoru u blizini Martinšćice	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Visoko vrijedna prirodna i prostorna obilježja zone, uz ograničenja koja proizlaze iz nedostatka infrastrukture, omogućavaju razvoj suvremenog hotelskog proizvoda. Razvoj, uređenost i prepoznatljivost Martinšćice kao destinacije dodatni su faktori uspjeha ove lokacije.



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	9,41%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	8,16%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka, područje je neizgrađeno (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Vrlo visoka, područje je neizgrađeno (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Oko Martinšćice planirano je nekoliko TZ koje ne predstavljaju direktnu konkureniju zbog različitih vrsta turizma, uz potencijalni problem usklađivanja interesa i potreba različitih segmenata kupaca	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Blizina sportsko-rekreacijske zone	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja, prilaz zoni asfaltnom cestom uskog profila	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja, blizina potrebe infrastrukture	★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	200 zaposlenih uz izgradnju planiranog hotelskog kapaciteta	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Privatno vlasništvo	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Razvojni potencijal proizlazi iz prostorno-ekoloških obilježja zone, prije svega njezine veličine, oblika i lokacije. Bitna razvojna ograničenja vezana su uz prepoznatljivost i atraktivnost destinacije, troškove ulaganja u infrastrukturu kao i vlasničko objedinjavanje zone.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Visoko vrijedna prostorno-ekološka obilježja zone opravdavaju njezinu planiranu hotelsku funkciju, iako potrebna visoka ulaganja u atraktivnost destinacije, u infrastrukturu i u objedinjavanje vlasničkih interesa istovremeno predstavljaju bitna razvojna ograničenja.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Cres

Broj stanovnika:
2.959 (2001.)

Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.)

Broj zaposlenih:
1.022 (2007.)

Broj noćenja:
753.272 (2009.)

Naziv zone: Jug Martinšćica



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	1 ha (potrebno je precizno odrediti lokaciju zone)
PPUG	Zona nije planirana u PPUO – nije točno određena lokacija
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	50 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeća)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Sumsko zemljište
Prometna dostupnost	Slaba prometna dostupnost
Infrastrukturna opremljenost	Zona nije infrastrukturno opremljena

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Sumsko područje, uz obalu, unutar ZOP-a	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Jug-jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Vrlo lijep pogled na more i otoke	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Vrlo lijep pogled na neizgrađeno šumsko područje	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; kvalitetni prirodni resursi na širem području Cresa	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; bogata kulturna baština Cresa	★★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodne plaže	★★★★★
Kvaliteta luka	Nema	★★★★★
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Nije mjerena, po opažanjima vrlo niska razina buke	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	★★★★★

Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vizualna vrijednost prostora je visoka jer se radi o netaknutom prirodnom pitomom šumskom ambijentu. Pogled s lokacije na more daje zoni posebnu vrijednost.	★★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		
Predmetno područje je neizgrađeno i ne odvija se nikakva turistička aktivnost. Orientacija zone, vizure i prirodnog, pitomog, šumskog okruženja daju zoni visoke ocjene prostorno-ekološke vrijednosti.		★★★★
ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim 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	0,54%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	0,36%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka, zona je neizgrađena	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Nema	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nema postojećih planiranih komplementarnih projekata u okruženju	-
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nema raspoloživih informacija	-
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, potrebna izgradnja kvalitetnog pristupa do zone	★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Visoka, potrebno infrastrukturno opremanje zone	★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 15 zaposlenih uz izgradnju maksimalno planiranog kapaciteta (T1)	
Broj vlasnika	Nema raspoloživih informacija	
Vrsta vlasnika	Nema raspoloživih informacija	
Iskazani interes za TZ	Nema raspoloživih podataka	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema raspoloživih podataka	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Razvojna ograničenja zone vezana su uz: malu površinu, mali kapacitet, potrebu visokih infrastrukturnih ulaganja te ulaganja u prometna rješenja do zone.		★★

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Zona je neizgrađena i na njoj se ne odvija turistička aktivnost. Razvojni potencijal zone vezana su uz: malu površinu, mali kapacitet, potrebu visokih infrastrukturnih ulaganja te ulaganja u prometna rješenja do zone. Zona nije planirana PPUG-om. Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam, uz uvjet interesa lokalne zajednice za uključivanje zone u PPUG. Preporučuje se određivanje mikrolokacije i veličine zone koja će omogućiti izgradnju objekata ugostiteljsko-turističke namjene te pristup do mora. Nadalje, preporučuje se i razmatranje mogućnosti da se zona prenamjeni u zonu zelenila ili zonu sporta i rekreacije.

Grad: Cres

Broj stanovnika: 2.959 (2001.) Radno aktivno stanovništvo: 1.114 (2001.) Broj zaposlenih: 1.022 (2007.)

Broj noćenja: 753.272 (2009.)

Naziv zone: Zaglav



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	11ha
PPUG	11 ha
UPU	Obaveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,2
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)	-
Postojeće korištenje zemljišta	Vikend naselje
Prometna dostupnost	Pristup asfaltnom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba, telekomunikacijska mreža

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Uz obalu	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otvoreno more	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Pogled na izgrađeno vikend naselje	★★★★★
Nagib terena	Strmi	★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema; u širem okruženju bogata prirodna baština otoka Cresa i Lošinja	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema; u širem okruženju bogato kulturno nasljeđe (Osor, Lubenice, Mali i Veli Lošinj, Cres)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Većim dijelom prirodna kamena plaža, dijelom uređena	★★★★★-

Kvaliteta luka	Uz zonu planirano privezište	★★★★★
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)	Planski građeno vikend naselje, 'gusta' gradnja relativno dobro uklopljena u prostor	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		★★★★
Prostorno-ekološki visoko vrijedan prostor s već izgrađenim vikend naseljem, cestovno i infrastrukturno dobro opremljeno te relativno dobro uklopljeno u prostor. Razvoj, uređenost i prepoznatljivost Martinšćice kao destinacije dodatni su faktori uspjeha ove lokacije.		★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Djelomično usklađena, zona se koristi kao vikend naselje	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	5,45%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	5,44%	-
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Niska, zona skoro u cijelosti izgrađena	★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Niska, zona skoro u cijelosti izgrađena	★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Oko Martinšćice planirano je nekoliko TZ koje ne predstavljaju direktnu konkureniju zbog različitih vrsta turizma, uz potencijalni problem usklađivanja interesa i različitih potreba kupaca	★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	U blizini je planirana sportsko-rekreacijska zona	★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, zona je dobro prometno povezana	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Niska, zona je infrastrukturno opremljena	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	U postojćem obliku upotrebe nije moguće planirati zaposlenost	
Broj vlasnika	Više od 10 vlasnika	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema iskazanog interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih novih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★
Postojeća razina izgrađenosti predstavlja ograničenje te se postavlja pitanje mjere/svrhe u kojoj je moguće dalje razvijati smještajne i druge komplementarne sadržaje u zoni odnosno mogućnosti da se postoeće vikend naselje privede komercijalnoj turističkoj funkciji sukladno planiranoj namjeni prostora (T2).		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Usprkos visoko vrijednim prostorno-ekološkim obilježjima lokacije, razvojni potencijal prostora kao turističke zone ograničen je neusklađenosti postojećeg korištenja zemljišta s njegovom planiranim namjenom		
Ocenjuje se da je zona pogodna za razvoj turizma, ali se zbog postoeće izgrađenosti i namjene objekata preporuča revidiranje planiranog statusa zone kao zone namijenjene za turizam i njezina prenamjena u zonu gradevinskog područja mješovite namjene.		

kartografski prikaz

