

4.2.7. MIKROREGIJA LOŠINJ

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

Mikroregija Lošinj obuhvaća područje grada Malog Lošinja, na kojem je, prema popisu stanovništva, u 2001. godine živjelo 8.388 stanovnika. U 2007. godini na području mikroregije bilo je 2640 zaposlenih u pravnim osobama, obrtu i slobodnim zanimanjima.

U 2009. godini na području Otoka ostvareno je 1,7 milijuna noćenja, od čega su turisti iz inozemstva ostvarili 88%. Otok Lošinj ostvaruje 15,4% ukupnog broja noćenja Županije što ga čini jednim od većih turističkih odredišta Kvarnera. Otok Lošinj odredište je u kojem, prema kriteriju ostvarenih noćenja, dominiraju kampovi s udjelom od 41% u ukupnim noćenjima, a prema važnosti slijede hoteli i privatni smještaj s udjelom od po 20%. Na području mikroregije u 2009. godini bilo je registrirano ukupno 28,8 tisuća ležajeva, od čega u hotelima 11%, kampovima 33% i privatnom smještaju 36%.

Prosječan posjetitelj Lošinja je srednje dobi, srednje obrazovan i srednje platežne moći. Dolazi individualno, lojalan je i pasivniji gost od prosjeka turista na Kvarneru. Prosječna dnevna potrošnja gostiju na Lošinju u ljetu 2007. godine iznosila je 49 Eura što je više od prosjeka za Kvarner koji iznosi 46 Eura. Na ugostiteljske usluge smještaja, hrane i pića izdvajano je 67% prosječne potrošnje u destinaciji, dok se na kupovinu trošilo više od prosjeka na Kvarneru.

Razvoj turizma na području otoka Lošinja razrađuje se u dokumentu *Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije, Destinacija otok Lošinj*¹⁾, kojim su postavljeni sljedeći dugoročni ciljevi razvoja turizma na ovome području: razvoj novih turističkih proizvoda; poboljšanje standarda smještajnih sadržaja i usluga; produžetak turističke sezone na 7 mjeseci; otvaranje novih radnih mjeseta za lokalno stanovništvo; poticanje privatne poduzetničke inicijative; uravnoteženje potrebe za zaštitom okoliša i gospodarskim razvojem; zaštita i unapređenje kulturnog naslijeđa i tradicije; integralna kvaliteta destinacije. U cilju ostvarenja postavljenih dugoročnih ciljeva i razvojnih odrednica preporučuje se provedba 16 projekta iz domena infrastrukture, smještaja, atrakcija i usluga².

*Strateški marketinški plan turizma Kvarnera 2009-2010, Subregionalni plan Otok Lošinj*³ prepoznaće sljedeće atributе jedinstvenosti otoka Lošinja: istraživanja i potvrđeno zdrava, blagotvorna klima; vrhunska kvaliteta prirodnih činitelja zraka, mora i vegetacije; te pitoma, bujna i mirišljava priroda. Ključna snaga brenda otoka Lošinja je 'Otok vitalnosti'.

Prema Usklađenju prostornog plana Primorsko-goranske županije (Službene novine 50/2006) na području mikroregije Lošinj planirano je ukupno 9 područja ugostiteljsko-turističke namjene izvan naselja i uz naselje (turističke zone) ukupnog kapaciteta 15.300 ležajeva i ukupne površine 188 ha. Od ukupnog broja turističkih zona, 7 zona odnosi se na postojeće zone na kojima se odvija turistička aktivnost ukupnog kapaciteta 14.100 ležajeva, a 2 zone na planirane i neizgrađene zone ukupnog kapaciteta 2100 i površine 18 ha.

Od ukupno 9 planiranih turističkih zona na području mikroregije Lošinj:

- 2 zone su T1/T2 zone (1 postojeća i 1 planirana neizgrađena),
- 2 zone su T2 zone (1 postojeća i 1 planirana neizgrađena),
- 3 zone su T2 i/ili T3 zone (3 postojeće i 0 planiranih),
- 1 zona je T3 zona (1 postojeća i 0 planiranih),
- 1 zona je T1 i/ili T2 i/ili T3 zone (1 postojeća i 0 planiranih).

Ovim dokumentom ocijenjeno je da je 7 zona pogodno za razvoj turizma u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom, dok je za preostale 2 zone Javnoj ustanovi Zavodu za prostorno planiranje PGŽ i jedinicama lokalne samouprave predloženo preispitivanje postojećim prostornim planom zacrtane namjene, veličine, kapaciteta ili kategorije.

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

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

² Projekti predviđeni Glavnim planom uključuju: Plan za unapređenje otoka Suska, Plan za unapređenje Malog Lošinja, Plan za unapređenje Velog Lošinja, Unapređenje i plan za proširenje zračne luke, Plan za unapređenje sportske zračne luke na Unijama, Nova marina i područje ugostiteljskog sadržaja, Manja klupska turistička ekonaselja, Ekonaselja Tržić i Halmac, Ljetovalište/zimovalište Čikat, Ljetovalište/zimovalište Sunčana uvala, Područje za hodanje i rekreaciju u prirodi, Centar za vodene sportove u Čikatu, Prirodno-ekološko područje Osorščica, Rezervat delfina i edukacijski centar, Golf teren Ćunski, Javni centar za talasoterapiju, Prirodno-ekološko područje Osorščica.

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

**Sažetak ocjena
područja ugostiteljsko-turističke namjene**

MIKRO REGIJA OTOK LOŠINJ

Grad Mali Lošinj

TZ	Površina	Izgrađenost	Planirana vrsta PPŽ, kategorija i kapacitet	Prostorno ekološka ocjena	Ocjena razvojnog potencijala	Ukupna ocjena
TZ Čikat	PPŽ: 60 ha PPUG: 60 ha	Izgrađena Koef. izg.: 0,3 Koef. isk.: 0,8	Vrsta: T1/T2/T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 5000 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Sunčana Uvala	PPŽ: 24 ha PPUG: 20,54 ha	Izgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1/ T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 1600 ležajeva	★★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno-planskim dokumentima uz procjenu mogućnosti za povećanje smještajnog kapaciteta zone s ciljem povećanja njezine konkurentnosti.
TZ Poljana	PPŽ: 18 ha PPUG: 18 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 / T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 2100 ležajeva	★★★★	★★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskim dokumentima. Predlaže se razmatranje mogućnosti proširenja zone kako bi se ostvario direktni kontakt s lokacijom luke/marine.
TZ Lopari	PPŽ: 28 ha PPUG: 26,23 ha	Pretežito izgrađena Koef. izg.: 0,3 Koef. isk.: 0,8	Vrsta: T2/T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 1800 ležajeva (PPŽ); 1800 ležajeva (PPUG)	★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Rapoča	PPŽ: 4 ha PPUG:3,45 ha	Izgrađena Koef. izg.: 0,3 Koef. isk.: 0,8	Vrsta: T2/T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 400 ležajeva	★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Baldarin	PPŽ: 20 ha PPUG: 20 ha	Pretežito izgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T3 Kategorija: 4* Kapacitet: 2000 ležajeva	★★★★	★★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Punta Križa	PPŽ: 6 ha PPUG: 3,8 ha	Neizgrađena Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T1 / T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 300 ležajeva (190 PPUG)	★★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Bućanje	PPŽ: 16 ha PPUG: 13,63 ha	Izgrađena Koef. izg.: 0,3 Koef. isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 1200 ležajeva	★★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.
TZ Artatore	PPŽ: 12 ha PPUG: 6,44 ha	Neizgrađeno Koef.izg.: 0,3 Koef.isk.: 0,8	Vrsta: T2 Kategorija: 4* Kapacitet: 900 ležajeva (PPUG 300)	★★★	★★★	Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskom dokumentacijom.

MIKROREGIJA LOŠINJ
Grad Mali Lošinj

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

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Punta Križa



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	6 ha
PPUG	3,8 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	300 ležajeva (190 PPUG)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1 / T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	-
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Poljoprivredno zemljište i privatne kuće
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone uskom asfaltiranom cestom Pristup destinaciji: cesta (rekonstrukcija), trajekt, brod, aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali	★★★★★
Atraktivnost orijentacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na uvalu	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na šumovito područje	★★★★★
Nagib terena	Blagi nagib	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	U blizini značajnog krajobraz Punta Križa (4.625 ha) i spomenik prirode u moru, na širem području Lošinja gустe borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogati kulturni resursi (Osor, Mali i Veli Lošinj, podvodna arheologija)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Uz zonu planirano privezište	★★★★★

Kvaliteta mora	Vrlo visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska i ne predstavlja ograničenje	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma iako na širem području Punta Križe divlja/bespravna gradnja predstavlja problem	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vrlo visoka vrijednost prostora podržava mogućnost razvoja hotelskih kapaciteta. Ograničenje predstavljaju postojeći stambeni objekti na lokaciji uz more.	★★★★★

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Izdvojen položaj u visoko kvalitetnom prirodnom okruženju uz postojeću nisku razinu infrastrukturne opremljenosti.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena - zona nije privredna namjeni, unutar koje je izgrađeno nekoliko stambenih objekata	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	3,19%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	1,96%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Vrlo visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije i pozicioniranjem ponude)	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Nizak, jedina turistička zona s planiranim hotelskim kapacitetom na području Punta Križe	★★★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nizak, ne očekuje se gradnja većih komplementarnih sadržaja; jačanje ruralnog turizma na prostoru Punte Križe povećava atraktivnost zone	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka, uvjetovana rješenjem prometne dostupnosti cijelog područja	★★★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Potrebno izgradnja odvodnje otpadnih voda i rekonstrukcija vodovoda, elektropskrbe, telekomunikacijske mreže, visoka ulaganja	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	60 zaposlenih uz maksimalno korištenje planiranog kapaciteta (hotel) i izgradnju pratećih sadržaja	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (privatno, gradsko, državno)	
Iskazani interes za TZ	Nema	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Uz pretpostavku privođenja zone turističkoj namjeni u cijelosti, zona raspolaže visokim razvojnim potencijalom čija realizacija ovisi o adekvatnom tržišnom pozicioniranju. Bitno ograničenje predstavljaju postojeći stambeni objekti tj. mogućnost osiguranja cjelovitosti zone i njezine namjene.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Prostorno i ekološka obilježja zone podržavaju razvojni potencijal zone koji je uz odgovarajuće tržišno pozicioniranje zone, ograničen mogućnostima privođenja zone turističkoj funkciji u cijelosti.

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

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Baldarin



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	20 ha
PPUG	20 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgradenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	2000 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 1*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T3 FKK
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone uskom asfaltiranom cestom Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba, telekomunikacije i odvodnja u more

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali	★★★★★
Atraktivnost orientacije	JZ	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na Kvarnerić	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na gustu borovu šumu kojeg narušava neplanska montažna gradnja	★★★★
Nagib terena	Blago strmi	★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	U blizini značajnij krajobraz Punta Križa (4625 ha) i spomenik prirode u moru, otok Lošinj karakteriziraju guste borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine.	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogati kulturni resursi (Osor, Mali i Veli Lošinj, podmorska arheologija)	★★★★
Kvaliteta plaže	Prirodne plaže dominantne	★★★★
Kvaliteta luka	Uz obalu dva privezišta, u blizini luka za javni	★★★★

Kakvoća mora	Visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema očajjanju razina buke je vrlo niska i ne predstavlja ograničenje	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma iako na širem području Punta Križe divlja/bespravna gradnja predstavlja problem	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Prostorni sklad zone narušava divlja/bespravna gradnja (montažna) gradnja; Neprimjerena kvalitativna razina kampa;	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Zonu s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp) obilježavaju visoka atraktivnost lokacije te izuzetno kvalitetni prirodni resursi. Vizualan sklad prostora narušen je 'divljom' montažnom gradnjom.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Pretežito usklađena – u zoni se odvija turistička aktivnost	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	10,64%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	13,07%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	
Možnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije i pozicioniranjem ponude)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Nizak, jedini veći camping kompleks na prostoru Punte Križe	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Nizak, ne očekuje se gradnja većih komplementarnih sadržaja; jačanje ruralnog turizma na prostoru Punte Križe povećava atraktivnost kampa	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka – pristupna cesta je uska i nezadovoljava prometne propise	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Srednja – potrebna rekonstrukcija infrastrukture (posebice cestovne)	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	20 zaposlenih (uz dostizanje standarda 4* i izgradnju dodatnih uslužnih sadržaja)	
Broj vlasnika	Od 5 do 10	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (privatno, gradsko i državno) – fizičke i pravne osobe	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za vođenje i uređenje kampa (Jadranka kampovi)	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

S obzirom na održavanje postojeće turističke aktivnosti usprkos loše prometne i infrastrukturne opremljenosti razvojni potencijal zone je velik. Daljnji razvoj zone ovisi o određivanju konkurenčkog pozicioniranja.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona vrlo visoke atraktivnosti prostora i razvojnog potencijala koji podržava camping orientaciju lokacije, ograničenja vezana uz infrastrukturnu dostupnost te prostornu uređenost.

Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno planskim dokumentima.

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Lopari



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	28 ha
PPUG	26,23 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1800 ležajeva, 1800 PPUG
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 1*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T3
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranom cestom, šetnica uz more; Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba i telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali, u bližem okruženju naselja Osor i Nerezine	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na šumovito područje	★★★★★
Nagib terena	Vrlo blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Šumovita zona, na širem području Lošinja gустe borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Blizina podvodnog arheološkog nalazišta i Osora, na širem području bogati kulturni resursi (Mali i Veli Lošinj)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža sa šetnicom uz more	
Kvaliteta luka	Omogućeno vezanje plovila, uz zonu planirano privezište	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska i ne predstavlja ograničenje	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vrlo visoka vrijednost prostora podržava potrebu unapređenja kvalitete sadržaja za turizam	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
Lokacija zone neposredno uz more, u relativnoj blizini naselja Osor, s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp) pruža osnovu za kvalitetno obavljanje turističke djelatnosti.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Usklađena, postojeća kategorija objekata niža od planirane	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	14,9%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	11,8%	
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 i pozicioniranjem ponude)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Nizak (blizina TZ Bučanje i Rapoča, koji se planiraju kao T2 odnosno T3)	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (sportsko- rekreacijska zona, uređenje plaže i šetnice uz more te privezišta) unapređuju razvojni potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktognog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Niska, dobra prometna povezanost (uređenje pristupa)	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet, odvodnja otpadnih voda, kapacitet instalacija)	
Procjena potrebnog broja zaposlenih	200 zaposlenih uz izgradnju T2	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Podaci nisu raspoloživi	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdane dozvole za postojeće objekte	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Zona visokog potencijala s obzirom na površinu i mali udio izgrađenosti unutar zone te mogućnosti unapređenja/prenamjene postojećih turističkih sadržaja. Tržišno pozicioniranje treba osigurati diferencijaciju od bližih konkurenata.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE
Jedna od postojećih turističkih zona Grada na visoko atraktivnim prirodnim položajem u blizini vrijednog povjesnog naselja s mogućnostima unapređenja ponude. Razvoj zone može biti donekle ograničen razvojem konkurenčkih projekata u neposrednoj blizini.
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno-planskim dokumentima.

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Rapoća



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	4 ha
PPUG	3,45 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	400 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 2*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T3
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranom cestom, šetnica uz more Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba i telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali, neposredna blizina naselja Nerezine	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Cres; blizina groblja	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na šumovito područje; blizina groblja	★★★★★
Nagib terena	Vrlo blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeda	Šumovita zona, na širem području Lošinja gустe borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★

Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Slikovito naselje Nerezine, na širem području bogati kulturni resursi (Osor, Mali i Veli Lošinj, podvodna arheologija)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža	★★★★★
Kvaliteta luka	Omogućeno vezanje plovila Uz zonu planira se luka za javni promet lokalnog značaja	★★
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	★★★★★
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	★★★★★
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska i ne predstavlja ograničenje	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema;	★★★★★
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema; Moguć negativan utjecaj planirane luke	★★★★★
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Visoka vrijednost prostora podržava potrebu unapređenja kvalitete sadržaja za turizam	★★★
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA		★★★★★
Lokacija zone neposredno uz more i uz naselje Nerezine s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp) pruža osnovu za kvalitetno obavljanje turističke djelatnosti.		★★★★★

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Usklađena, postojeća kategorija objekata niža od planirane	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	2,1%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	2,6%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije)	★★★★★
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije i pozicioniranjem ponude)	★★★★★
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Srednji, zbog blizine TZ Bučanje i Lopari, koji se planiraju kao T2 odnosno T3	★★★
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (sportsko-rekreacijska zona, uređenje plaže i šetnice uz more te privezišta) unapređuju razvojni potencijal zone	★★★★★
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktнog karaktera	★★★★★
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Srednja ulaganja (potrebno proširiti profil cesta i uređenje pristupa), dobra prometna povezanost	★★★
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet, odvodnja otpadnih voda, kapacitet instalacija)	★★★★★
Procjena potrebnog broja zaposlenih	90 zaposlenih uz izgradnju T2	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Podaci nisu raspoloživi	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdane dozvole za postojeće objekte	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		★★★★★
Zona visokog potencijala s obzirom na mogućnosti unapređenja/prenamjene postojećih turističkih sadržaja. Veličina zone (zonu nije moguće povećati jer je omeđena građevinskim područjem) ne predstavlja ograničenje razvojnog potencijala, pri čemu tržišno pozicioniranje treba osigurati diferencijaciju od konkurenata.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Jedna od postojećih turističkih zona Grada na visoko atraktivnom prirodnom položaju u blizini slikovitog naselja s mogućnostima unapređenja ponude. Razvoj zone može biti ograničeno razvojem konkurenčkih projekata u neposrednoj blizini.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Bučanje



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	16 ha
PPUG	13,63 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1200 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T2 (apartmani)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Apartmani 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	Apartmansko-vikendaško naselje (mješovito korištenje zemljišta kao građevinsko-stambeno i građevinsko-turističko)
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranim cestom Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, loša odvodnja, elektroopskrba, telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali, blizina naselja Narezine	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Istok	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Lijep pogled na otok Cres	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na šumovito područje	★★★★★
Nagib terena	Vrlo blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Sumovita zona, na širem području Lošinja gустe borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Blizina slikovitog naselja Nerezine, na širem području bogati kulturni resursi (Osor, Mali i Veli Lošinj, podvodna arheologija)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža	
Kvaliteta luka	Blizina LN Nerezine – Biskupija; luka otvorena za javni promet lokalnog značaja	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska i ne predstavlja ograničenje	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Moguć negativan utjecaj luka u Nerezinama	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Visoka vrijednost prostora podržava potrebu unapređenja kvalitete sadržaja za turizam	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOŠKOG ASPEKTA

Lokacija neposredno uz more i uz naselje Nerezine s već postojećom turističkom aktivnosti (apartmansko-vikendaško naselje) pruža osnovu za kvalitetno obavljanje turističke djelatnosti uz potrebu legalizacije građevina i turističkog statusa. Ograničenje predstavlja mješovito korištenje zemljišta: građevinsko-stambeno i građevinsko-turističko (apartmani).



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Apartmansko-vikendaško naselje s upitnom usklađenošću s planiranim statusom T2	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	8,5%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	7,8%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Nema prostora za bitnu novu gradnju, osim u slučaju rekonstrukcije postojećih objekata	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Poželjna nadopuna ponude sadržajima za rekreaciju, sport, zabavu	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Srednji zbog blizine TZ Lopari i Rapoča, koji se planiraju kao T2 / T3	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (sportsko-rekreacijska zona, panirano uređenje plaže i šetnice uz more) unapređuju razvojni potencijal	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Postojeća prometna povezanost je dobra (uz eventualnu potrebu uređenje pristupa u slučaju repozicioniranja objekta)	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet, odvodnja otpadnih voda, kapacitet instalacija)	
Procjena potrebnog broja zaposlenih	150 (stalnih i sezonskih) zaposlenih uz izgradnju T2 (u pravom smislu)	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes za legalizaciju pojedinačnih objekata	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdane dozvole za rekonstrukciju pojedinih objekata	

OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA

Zona visokog potencijala s obzirom na površinu i kvalitetu lokacije. Potreban razvoj zone može biti ograničen njenim sadašnjim načinom korištenja (apartmansko-vikendaško naselje). Buduće turističko i tržišno pozicioniranje treba osigurati diferencijaciju od bližih konkurenata.



UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Postojeća turistička zona s visoko atraktivnim prirodnim položajem u blizini slikovitog naselja s potrebom za unapređenje ponude. Razvoj zone potencijalno je ograničen mogućim konfliktom između planskog statusa (T2) i postojećeg oblika korištenja (apartmansko-vikendaško naselje).

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

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Artatore



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	12 ha
PPUG	6,44 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Neizgrađeno
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	900 ležajeva (PPUG 300)
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeća)	-
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2
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 makadamskom cestom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Nije na samoj obali, cca 100m od mora	★★★
Atraktivnost orientacije	Jugozapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Prihvativljiv pogled na obalu, kao i izgrađeno vikend naselje u blizini	★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijep pogled na šumovito područje	★★★★★
Nagib terena	Vrlo blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području Lošinja guste borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području postoji bogati resursi kulturnog nasljeđa (Mali i Veli Lošinj, Osor, podvodna arheologija)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Lokacija cca 100 metara od mora, lijepo prirodne i	★★★

Kvaliteta luka	uređene plaže u blizini U blizini morska luka otvorena za javni promet lokalnog značaja	
Kvaliteta mora	Visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema očekivanju razina buke je niska; u budućnosti mogući problem proširenja zračne luke	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma, eventualno proširenje zračne luke	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema, Lošinj se opredijelio za održivi razvoj turizma	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Nepravilan i razvedeni oblik zone te naslonjenost na vikend naselje umanjuju atraktivnost prostora.	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
Zona nema kontakt s morem i svojim je širim dijelom okrenuta prema kopnu. Oblik zone, naslonjenost na vikend naselje te sadašnja niska razina infrastrukturne opremljenosti predstavljaju ograničenje. Vjerojatni budući razvoj zračne luke u neposrednoj blizini može ograničavati/nametati vrstu turističke funkcije.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Neusklađena, u zoni nema turističke aktivnosti	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	6,38%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	5,88%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka , s obzirom da je zona neizgrađena. Njezin nepravilan oblik može nametati tip gradnje	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Srednja, s obzirom na veličinu i nepravilan oblik zone	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Srednji zbog relativno blizu lociranih drugih (parcijalnih) T2 zona (Mali Lošinj,okolica Nerezina)	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani sportsko-rekreacijski sadržaji u neposrednom okruženju unapređuju razvojni potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Potencijalni budući razvoj zračne luke može negativno utjecati na zonu zbog povećanja buke	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Visoka	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Potrebno izgradnja odvodnje otpadnih voda, elektroopskrbne mreže i telekomunikacijske mreže	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	60 zaposlenih uz izgradnju 300 ležajeva u hotelu i vilama	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Fizičke osobe	
Iskazani interes za TZ	Nema interesa	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Nema izdanih odobrenja	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Potencijal zone ograničen je oblikom, lokacijom zone, ali i nedostatkom iskazanog interesa za njezino privođenje predviđenoj funkciji. Blizina zračne luke u slučaju ove zone može predstavljati razvojno ograničenje (buka).		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Potrebo uskladiti površine zone iz PPŽ-a i PPUG-a. Razvojni potencijal zone bitno je ograničen njezinim oblikom, lokacijom (nema kontakt s morem, naslonjena na vikend naselje, blizina zračne luke), niskom infrastrukturnom opremljenosti te nedostatkom interesa za njezino privođenje planiranoj namjeni.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno-planskim dokumentima.		

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Poljana



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	18 ha
PPUG	18 ha
UPU	Obveza
Izgrađenost	Pretežito izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	2100 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Kamp 3*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T3
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranim cestom, šetnica uz more; Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, elektroopskrba i telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali; cesta presijeca zonu u dva dijela	★★★
Atraktivnost orientacije	SI-JZ	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Jako lijep pogled na Velebit sa SI i na Lošinjski arhipelag na JZ	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Lijepo uređen kamp s kaskadno položenim terasama omeđenim (imitacijom) suhozida	★★★★★
Nagib terena	Blago strm	★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području Lošinja gустe borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na lokaciji nema, na širem području bogati kulturni resursi (Mali i Veli Lošinj, Osor, podvodna arheologija)	★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža sa šetnicom uz more	
Kvaliteta luka	U blizini se nalazi Javna luka otvorena za javni promet županijskog značaja, planirano privežite za cca 120 plovila	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Porast cestovnog prometa na županijskoj cesti	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Visoka vrijednost prostora	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
Zona s već postojećom turističkom aktivnosti (kamp). Infrastrukturno vrlo dobro opremljena te prostorno uređena. Vrlo visoka kvaliteta prirodnih resursa. Vrlo dobra lokacija neposredno uz more, iako presječenost zone prometnom cestom (županijskog značenja) predstavlja ograničenje.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Pretežito usklađena; planirani dodatni smještaj u apartmanima i rekreativski sadržaji	
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	9,57%	
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	13,73%	
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 i pozicioniranjem ponude)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Nizak; uslijed kvalitete i etabliranoosti zone očekuje se mogućnost odupiranja konkurenčkim projektima	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (marina, sportski sadržaji) unapređuju razvojni potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo niska, dobra prometna povezanost	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet u kretanju i mirovanju, odvodnja otpadnih voda kao i podizanje kapaciteta ostale infrastrukture)	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	100 zaposlenih uz izgradnju 250 smještajnih jedinica na području zone	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	
Iskazani interes za TZ	Iskazan interes	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdane dozvole za rekonstrukciju sanitarnih čvorova	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
S obzirom na postojeću visoku razinu uređenosti postojećeg kampa te njegovu dobru prometnu i infrastrukturnu opremljenost razvojni potencijal zone je dobar, bilo u smjeru daljnog razvoja kamping ponude ili u smjeru zamjene dijela kapaciteta kako je predviđeno PPUG-om.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Obilježja postojećeg korištenja prostora te visoka prostorno-ekološka kvaliteta zone osnova su njezinog vrlo visok razvojnog potencijala bilo popunjavanjem sadržaja vezanih uz kamping ponudu ili i dodatkom drugih vrsta smještajnih kapaciteta omogućenih prostornim planovima. Proširenje zone u cilju ostvarenja direktnog kontakta s lukom/marinom može generirati dodatni razvojni potencijal prostora.		
Ocjenuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno planskom dokumentacijom. Predlaže se razmatranje mogućnosti proširenja zone kako bi se ostvario direktni kontakt s lokacijom luke/marine.		

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Čikat



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPZ	60 ha
PPUG	60 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	5000 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1 i T3
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1/ T2 / T3
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Hotel 2*, 3*, 4*, guest house; kamp 1*; stambeni objekti/vile
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T1, T3, stanovanje, rekreacija
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranom cestom, šetnica uz more; Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastruktorna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba i telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali, blizina naselja Mali Lošinj	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Jako lijep pogled na zaljev i otvoreno more	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Jako lijep pogled na šumovito područje s dobro uklopljenim objektima	★★★★★
Nagib terena	Vrlo blag	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zaštićena Park šuma, otok Lošinj karakteriziraju gусте борове шуме и велики број мочвара и врста дивљих животиња	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Zaštićene pojedinačne povijesne vile, на њему се налази велики број културних ресурса (Osor, Mali i Veli Lošinj, подводна археологија)	★★★★★
Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža sa šetnicom uz more	★★★★★

Kvaliteta luka	Neuređeno privezište; koncesija ronilačkog centra uz zonu planirana 3 privezišta, u blizini planirana luka nautičkog turizma	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska i ne predstavlja ograničenje	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vrlo visoka vrijednost prostora podržava potrebno unapređenje kvalitete sadržaja za turizam	
OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA		
Izuzetno vrijedna lokacija i vrlo visoka kvaliteta prirodnih resursa osigurava uvjete za kvalitetno obavljanje turističke djelatnosti.		

ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranom namjenom	Pretežito usklađena (dominantno turistička aktivnost uz nekoliko stambenih objekata)	-
Udio (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	31,9%	-
Udio (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	32,7%	-
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 i pozicioniranjem ponude)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo nizak uslijed veličine i kvalitete zone ne očekuje se da novi projekti mogu ugroziti njezino potencijalno tržišno pozicioniranje	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (sportsko-rekreacijska zona – zabavni park, marina) unapređuju razvojni potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktnog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo niska, dobra prometna povezanost	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Razvoj ponude podrazumijeva unapređenje ukupne infrastrukturne opremljenosti zone (promet, odvodnja otpadnih voda, kapacitet instalacija)	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	Do 500 zaposlenih uz izgradnju 1000 smještajnih hotelskih jedinica na području kampa	
Broj vlasnika	Više od 10	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (grad, hotelsko poduzeće, javna poduzeća, fizičke osobe)	
Iskazani interes za TZ	Vrlo visok interes za pojedinačne projekte	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdane dozvole za rekonstrukciju objekata	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Zona visoke važnosti za Grad s vrlo visokim razvojnim potencijalom s obzirom na mogućnosti i interes za razvoj suvremenog turističkog proizvoda.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE		
Najveća turistička zona mikroregije Lošinj koju karakterizira niz vrlo visoko ocjenjenih prostorno-ekoloških pokazatelja te visoki potencijal za razvoj kvalitetnog turističkog proizvoda (specifični mikroklimatski uvjeti i visoka kvaliteta prirodnih činitelja posebno pogoduje razvoju zdravstvenog turizma). Privođenje zone planiranoj namjeni može biti ograničeno brojem vlasnika te postojanjem stambenih objekata.		
Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećom prostorno-planskom dokumentacijom.		

Grad: Mali Lošinj

Broj stanovnika:
8.388 (2001.)

Broj zaposlenih: 2.640
(2007.)

Broj noćenja: 1.720.055
(2009.)

Naziv zone: Sunčana uvala



PODACI O ZONI IZ PROSTORNO PLANSKE DOKUMENTACIJE

Površina PPŽ	24 ha
PPUG	20,54 ha
UPU	Obveza izrade
Izgrađenost	Izgrađena
Koeficijent izgrađenosti	0,3
Koeficijent iskoristivosti	0,8
Maksimalni kapacitet	1600 ležajeva
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (postojeće)	T1
Vrsta područja ugostiteljsko turističke namjene (planirano)	T1/ T2
Kategorija smještajnih objekata na području (postojeća)	Hoteli 4*
Kategorija smještajnih objekata na području (planirana)	4*
Postojeće korištenje zemljišta	T1, rekreacija, stanovanje (jedna vila P. Martinović)
Prometna dostupnost	Izgrađeni prilaz do zone asfaltiranom cestom, šetnica uz more; Pristup destinaciji: cesta u rekonstrukciji, trajekt, brod, mali aerodrom, heliodrom
Infrastrukturna opremljenost	Vodovod, odvodnja, elektroopskrba i telekomunikacije

PROSTORNO-EKOLOŠKA ANALIZA LOKACIJE

Atraktivnost položaja	Na samoj obali	★★★★★
Atraktivnost orientacije	Zapad	★★★★★
Atraktivnost pogleda s lokacije	Jako lijep pogled na zaljev i otvoreno more	★★★★★
Atraktivnost pogleda na lokaciju	Jako lijep pogled na šumovito područje s dobro uklopljenim objektima	★★★★★
Nagib terena	Blago strmi teren (ali ne narušava atraktivnost)	★★★★★
Atraktivnost prirodnog nasljeđa	Zaštićena Park šuma, na širem području Lošinja gусте borove šume i mnoštvo biljnih i životinjskih vrsta te zaštićeno područje za dupine	★★★★★
Atraktivnost kulturnog nasljeđa	Na širem području bogati kulturni resursi (Mali i Veli Lošinj, Osor, podvodna arheologija)	★★★★★

Kvaliteta plaže	Uređena i prirodna plaža sa šetnicom uz more	
Kvaliteta luka	Planirano privezište u zoni	
Kvaliteta mora	Vrlo visoka	
Kvaliteta zraka	Prva kategorija	
Razina buke	Prema opažanju razina buke je niska	
Mogući konflikti u okruženju (kopno)	Nema	
Mogući konflikti u okruženju (more)	Nema	
Vizualna vrijednost i prostorni sklad zone (sadržaj zone i vrijednost prostora)	Vrlo visoka vrijednost prostora podržava novo rekonstruirane hotelske objekte	

OCJENA LOKACIJE S PROSTORNO-EKOLOSKOG ASPEKTA

Zona s već postojećom turističkom aktivnosti (hoteli i vila), izuzetno visoke kvalitete svih prostorno-ekoloških značajki.



ANALIZA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
Usklađenost postojećeg korištenja zemljišta s planiranim namjenom	Pretežito usklađena (dominantno turistička aktivnost uz jedan stambeni objekt)	
Udeo (u %) površine TZ u odnosu na ukupnu površinu TZ na području grada/općine	12,77%	
Udeo (u %) ležaja u ukupnom broju ležaja svih TZ na području grada/općine	10,46%	
Mogućnost razvoja novih smještajnih objekata	Visoka, kako s aspekta raspoloživosti i strukture prostora tako i s aspekta poslovнog potencijala	
Mogućnosti izgradnje komplementarnih uslužnih sadržaja	Visoka (u skladu s odredbama prostorno planske dokumentacije i pozicioniranjem ponude)	
Utjecaj konkurenčkih projekata u turizmu na području grada/općine	Vrlo nizak, uslijed veličine i kvalitete zone te njezine tržišne diferencijacije u odnosu na druge TZ u blžem okruženju (TZ Čikat)	
Utjecaj novih komplementarnih projekata na području grada/općine	Planirani projekti u okruženju (sportsko-rekreacijska zona – zabavni park, marina) unapređuju razvojni potencijal zone	
Utjecaj novih konfliktnih projekata na području grada/općine	Vrlo nizak, prema raspoloživim podacima nisu planirani projekti konfliktog karaktera	
Potreba ulaganja u prometnu dostupnost zone	Vrlo niska, dobra prometna povezanost	
Potreba ulaganja u infrastrukturu	Potrebna vrlo niska ulaganja u infrastrukturu	
Procjena potrebnog broja zaposlenih (stalni – sezonski)	280 zaposlenih	
Broj vlasnika	Više vlasnika	
Vrsta vlasnika	Mješovito vlasništvo (fizičke i pravne osobe)	
Iskazani interes za TZ	Interes iskazan od strane Jadranka hotela	
Tražena/izdana odobrenja za gradnju	Izdana odobrenja za rekonstrukciju hotela Aurora i Vespera, te vile Favorita	
OCJENA RAZVOJNOG POTENCIJALA		
S obzirom na postojeću visoku kvalitetu sadržaja i uređenosti zone, kao i visoku prometnu i infrastrukturnu opremljenost ocjenjuje se da zona raspolaze s visokim poslovnim razvojnim potencijalom. Realizacija razvojnog potencijala može biti rezultat izgradnje dodatnih smještajnih kapaciteta kao i stalnog unapređivanja sadržaja i usluga.		

UKUPNA PROSTORNO, EKOLOŠKO RAZVOJNA OCJENA PODRUČJA UGOSTITELJSKO TURISTIČKE NAMJENE

Zona izuzetno visoke prostorno-ekološke kvalitete i visokog poslovnog razvojnog potencijala.

Ocenjuje se da je zona pogodna za turizam u skladu s postojećim prostorno-planskim dokumentima uz procjenu mogućnosti za povećanje smještajnog kapaciteta zone s ciljem povećanja njezine konkurentnosti.